

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ XXXXX**

г. Москва

«__» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно-строительная компания «Русский дом недвижимости», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **Граждан Российской Федерации** ____, ____. года рождения, место рождения: ____, паспорт гражданина РФ: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ года, код подразделения __-__, адрес регистрации: _____, именуем в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – нежилое здание, расположенное на земельном участке, общей площадью 3217 кв. м. с кадастровым номером 77:05:0001013:2200, принадлежащем Застройщику на праве аренды, строящееся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, пер. Холодильный, вл. 2/6, стр. 3.

Объект недвижимости имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Объект недвижимости):

- вид объекта: торгово-бытовой объект, жилищно-коммунальный объект;
- функциональное назначение: апартаменты, магазин, подземная стоянка;
- характерные особенности: здание апартаментов 12-этажное, с встроенно-пристроенной двухуровневой подземной стоянкой, с размещением на первом этаже торговых помещений, из монолитных железобетонных конструкций. Отметка верха парапета – 40,550 м;
- уровень ответственности – нормальный;
- общая площадь - 16 168 м², в том числе: наземная часть - 12 938 м²; подземная часть - 3 230 м²;
- материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас, стены из газобетонных блоков с облицовкой керамическими панелями, дополнительных элементов металлическими панелями в составе сертифицированной фасадной системы с вентилируемым зазором;
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные конструкции;
- класс энергоэффективности – А;
- сейсмостойкость – не требуется.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

- 1.2. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также доля в общем имуществе Объекта

недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

- 1.3. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее земельный участок на праве аренды и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.
- 1.4. **Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства.
- 1.5. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, которая определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.
Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика до подписания настоящего Договора.
- 1.6. **Разрешение на строительство** – документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Объекта недвижимости.
- 1.7. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта недвижимости требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.
- 1.8. **Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.9. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.10. **Закон** – Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:
 - Договор аренды земельного участка № М-05-044084 от 27.12.2013 года (с изменениями), зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата регистрации: 27.01.2014 года, номер регистрации: 77-77-05/003/2014-028 (с Дополнительным

соглашением от 09 декабря 2014 года, дата регистрации: 07.08.2015г., номер регистрации: 77-77/022-77/022/015/2015-411/1); Договор от 29.12.2015 года об уступке прав по Договору аренды земельного участка № М-05-044084 от 27.12.2013 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата регистрации: 20.01.2016 года, номер регистрации: 77-77/022-77/022/052/2015-314/1, объект: земельный участок, площадь: 3217 кв.м., из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0001013:2200, имеющий адресный ориентир: г. Москва, пер. Холодильный, вл. 2/6, стр. 3, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства.

- Разрешение на строительство № 77-126000-017054-2018 от 16 мая 2018 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

- Проектная декларация, утвержденная Застройщиком Приказом № 59 от «18» июня 2018 года и размещенная в сети Интернет на сайте Застройщика: www.isk-rdn.ru.

- 2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. Объект долевого строительства – нежилое помещение, условный номер: **XXXXX**, назначение: **нежилое**, этаж расположения: **XX**, общая проектная площадь: **XX,XX кв.м.**, из которой проектная площадь спальни: __ кв.м., проектная площадь санузла: __ кв.м., проектная площадь коридора: __ кв.м., расположенный в Объекте недвижимости с характеристиками, которые указаны в Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. Приложение № 1 к Договору - план этажа Объекта недвижимости, на котором будет расположен Объект долевого строительства, Приложение № 2 к Договору – описание Объекта долевого строительства. В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения; предназначен для личного (индивидуального или семейного) использования для проживания физических лиц.
- 3.3. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника долевого строительства, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта недвижимости в размере общей площади Объекта долевого участия, организовать строительство Объекта недвижимости и производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством (возведением) Объекта недвижимости, в том числе строительномонтажных работ, приобретение материалов, оборудования, необходимые экспертизы и анализы, геодезические работы, инженерные изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, мероприятия по пожарной

- безопасности, работы по строительству внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, работы и услуги по присоединению и подключению Объекта недвижимости к внешним источникам снабжения, работы и услуги по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию, и прочих затрат и расходов, связанных со строительством Объекта недвижимости.
- 3.4. Застройщик обязуется согласно статье 18 Закона использовать средства Участника долевого строительства на строительство (создание) Объекта недвижимости. При этом Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства в качестве долевого взноса по настоящему Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта недвижимости в любой момент времени с момента ее внесения до завершения всех работ по строительству Объекта недвижимости, внешних инженерных сетей и благоустройства в соответствии с условиями настоящего Договора.
 - 3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
 - 3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
 - 3.7. Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Объекте недвижимости, а также на прилегающей к Объекту недвижимости территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и настоящим Договором. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей, не поставляет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технологического оборудования (ванны, умывальник, унитазы, мойки и т.п.), не поставляет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводок для подключения санитарно-технических приборов (в том числе ванн, моек, унитазов), не выполняет разводку электросети, обеспечивает только устройство электрического щитка с установкой аппарата, учитывающего потребление энергии.
 - 3.8. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства (равно, как и сам Объект долевого строительства) не находятся под залогом, арестом (запрещением), не обременены правами третьих лиц и другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия настоящего Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в отношении Объекта долевого строительства, указанного в настоящем Договоре.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и составляет **XXXXX (XXXXXXXX) рублей XX копеек**, что соответствует долевному участию в строительстве XX,XX кв.м. Общей проектной площади Объекта долевого строительства из расчета **XXXXX (XXXXXXXX) рублей XX копеек** за один квадратный метр Общей проектной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Законом к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
- 4.3. Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости, ориентировочно составляет 75% от Цены договора. Окончательная сумма, направляемая на возмещение затрат на строительство, определяется (уточняется) Застройщиком после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика за строительство Объекта недвижимости ориентировочно составляет 25% от Цены договора. Окончательная сумма, направляемая на оплату стоимости услуг Застройщика, определяется (уточняется) Застройщиком после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Окончательные оценки возмещения затрат на строительство Объекта недвижимости и стоимости услуг Застройщика, устанавливаемые Застройщиком после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, не являются основанием для изменения Цены Договора.
- 4.4. Затраты на строительство Объекта недвижимости включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта недвижимости, в том числе: возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, на уплату арендной платы за такие земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство и/или реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта недвижимости к таким сетям, либо возмещение затрат на строительство, реконструкцию; внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта недвижимости или возмещение затрат, в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта недвижимости в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Объекта недвижимости; возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта недвижимости.
- 4.5. Расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме несет Участник долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства. Указанные расходы не входят в Цену Договора.

- 4.6. Оплата по настоящему Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае, если оплата по настоящему Договору за Участника долевого строительства будет производиться третьим лицом, Застройщику должно быть представлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты, в противном случае платеж может быть возвращен как неопознанный.
- 4.7. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 4.8. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 (Один) кв. м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, исходя из расчетной стоимости 1 (Одного) кв. м., указанной в п. 4.1. настоящего Договора. Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства Застройщику денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных кадастровым инженером, и расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1. настоящего Договора.
- 4.8.1. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Объекта долевого строительства, установленная в п. 4.8. настоящего Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Участником долевого строительства срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона.
- 4.9. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем, на 1 (Один) кв. м., то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту, при условии предоставления Участником долевого строительства Застройщику реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства. Сумма подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных кадастровым инженером, и проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем умножения данной величины на цену 1 (Одного) кв. м. Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1. настоящего Договора.
- 4.10. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной

Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.8. - 4.9. Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 5.1. Оплата Цены Договора производится в безналичном порядке в форме расчетов по безотзывному, покрытому (депонированному), безакцептному аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в Банке ХХХ в пользу Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях:
- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
 - банком-эмитентом выступает Банк ХХХ;
 - исполняющим банком выступает Банк ХХХ;
 - банком, обслуживающим получателя средств, выступает Банк ХХХ;
 - получателем средств по аккредитиву является Застройщик.
 - срок действия аккредитива – 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;
 - расходы по открытию и исполнению аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка ХХХ, действующим на день открытия аккредитива;
 - дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
 - условия оплаты - без акцепта;
 - закрытие аккредитива осуществляется:
 - а) по истечении срока действия аккредитива;
 - б) при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.
- Об открытии аккредитива Застройщик извещается Участником долевого строительства путем вручения письменного извещения Банка ХХХ уполномоченному сотруднику Застройщика не позднее даты открытия аккредитива; Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк ХХХ настоящий Договор (на обозрение), содержащий отметку о его государственной регистрации.
- 5.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.
- 5.3. Моментом исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
- 5.4. В случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим Договором, повлекшее за собой невозможность завершения расчетов по настоящему Договору и исполнения Банком аккредитива, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику указанную в п. 4.1. настоящего Договора сумму в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.
- 5.5. При осуществлении Участником долевого строительства платежей по Договору посредством перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика обязательным является указание назначения платежа в платежных документах (за кого произведен платеж, № договора, название договора, дата заключения договора). В случае ненадлежащего оформления платежного документа денежные средства могут быть не зачтены в счет платежей в соответствии с Договором.
- 5.6. При оплате настоящего Договора через платежные сервисы или кредитные учреждения, взимающие комиссионный сбор, платежи должны производиться с

учетом размера таких сборов.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 6.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.
- 6.3. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в срок до 31 декабря 2020 года.
К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта недвижимости, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта.
- 6.4. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 6.3. Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:
 - 6.4.1. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 12 Договора;
 - 6.4.2. издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Объекта недвижимости и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущих продление сроков завершения строительства Объекта недвижимости;
 - 6.4.3. приостановления строительства Объекта недвижимости по причинам, не зависящим от Застройщика;
 - 6.4.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.
- 6.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 6.6. Застройщик не менее чем за один месяц до установленного срока передачи Объекта долевого строительства извещает Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства.
- 6.7. Участник долевого строительства обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Объекта долевого строительства. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и о готовности его к приемке должно быть направлено Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к приемке и о необходимости явиться для приемки Объекта долевого строительства может быть опрпавлено досрочно.
- 6.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если до истечения срока, указанного в п. 6.3. настоящего Договора,

был подписан Передаточный акт либо не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до истечения указанного срока Участник долевого строительства получил сообщение о готовности Объекта долевого строительства к приемке и необходимости принять Объект долевого строительства, но не явился для приемки Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

- 6.9. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п.6.3. настоящего Договора. Если оплата последней части Цены Договора произведена Участником долевого строительства после истечения установленного в пункте 6.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства (т.е. заявить о готовности Объекта долевого строительства к приемке с указанием времени и места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки Объекта долевого строительства) в срок не позднее 1 (Одного) месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части Цены Договора.
- 6.10. Участник долевого строительства не приобретает также долю в общей собственности на Объект недвижимости до полной оплаты Цены Договора в порядке и на условиях, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора к моменту окончания строительства Объекта недвижимости Участник не вправе требовать предоставления ему иного нежилого помещения в Объекте недвижимости или иного имущества на сумму фактически внесенных им денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, либо выдела ему в натуре части какого-либо помещения или приобретения иного помещения на указанную сумму. В указанном случае, отношения Сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации сроков внесения денежных средств и, соответственно, срока передачи Объекта долевого строительства, либо путем расторжения настоящего Договора.
- 6.11. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – «Акт о несоответствии»). При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.
- 6.12. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков в соответствии с п. 11.4.

настоящего Договора (изменяющие диспозитивные правила части 2 статьи 7 Закона). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Объекта долевого строительства, если все указанные в Акте о несоответствии недостатки были устранены.

- 6.13. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном Законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 6.14. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 7.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также Проектной декларации.
- 7.3. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте долевого строительства присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, регулярного вывоза мусора, лифта не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию Объект недвижимости подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, получена Декларация о соответствии лифта Техническому регламенту, при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения и т.п. заключаются с поставщиками ресурсов эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и после передачи Объекта недвижимости эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик обязуется обеспечить все от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Объекта недвижимости и снабжения его всеми ресурсами по постоянной схеме. Лифт будет запущен в эксплуатацию после подключения Объекта недвижимости к сетям электроснабжения по постоянной схеме и подключения лифтового оборудования к диспетчерскому центру.

- 7.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от планируемой Общей проектной площади, указанной в п.3.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.
- Уточнение фактической Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.2. Договора, производится на основании обмера Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Объекта долевого строительства в терминах пункта 2 части 1.1. статьи 9 Закона) отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства от планируемой Общей проектной площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в пределах 5%.
- При этом будет производиться перерасчет Цены Договора по правилам, указанным в настоящем Договоре.
- 7.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет следующие изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):
- транзит общедомовых инженерных систем в Объекте долевого строительства, которые будут выступать из стен/потолка и уменьшать площадь/объем такого помещения, в пределах 2% проектной площади Объекта долевого строительства;
 - размещение в Объекте долевого строительства согласно требованиям противопожарных норм рукавов, вентилей и иного противопожарного оборудования;
 - изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
 - изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
 - изменение чистовой отделки мест общего пользования Объекта недвижимости, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна отделки, при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, противопожарных и иных требований и норм действующего законодательства;
 - изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта недвижимости;
 - изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
 - изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.
- 7.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства (дата подписания Сторонами Передаточного акта или даты, указанной в одностороннем акте о передаче Объекта долевого строительства). Гарантийный срок на технологическое и инженерное

оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на оборудование и материалы, подлежащие установке в Объекте долевого строительства, определяется производителем соответствующего оборудования и материалов. Застройщик не несет ответственность за недостатки в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) и его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, произвел перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию или необходимые допуски, изменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта недвижимости, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства, в том числе менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными организациями.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 8.1. Осуществлять своими и/или привлеченными силами строительство (создание) Объекта недвижимости в соответствии с проектной и рабочей документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.
- 8.2. По требованию Участника долевого строительства информировать о ходе строительства Объекта недвижимости.
- 8.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.
- 8.4. Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости согласно настоящему Договору, проектной и рабочей документации, техническим регламентам, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.
- 8.5. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию уведомить Участника долевого строительства и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
- 8.6. В случае изменений в проектной и рабочей документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
- 8.7. Направлять денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору на строительство Объекта недвижимости.
- 8.8. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства путем подачи

в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также документов подтверждающих создание Объекта недвижимости, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Участника долевого строительства в соответствии со статьей 16 Закона. При этом Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику документы, подтверждающие открытие Участником долевого строительства аккредитива в соответствии с п. 5.1. Договора, в день открытия аккредитива, а также все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в день подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему). Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в день подписания Передаточного акта. В случае непредоставления Участником долевого строительства документов, подтверждающих открытие Участником долевого строительства аккредитива в соответствии с п. 5.1. Договора, и/или документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему), а также права собственности Участника на Объект долевого строительства в установленные в настоящем пункте сроки, Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере, установленном п. 11.5. настоящего Договора.

- 8.9. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью и порчей Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Передаточного акта.
- 8.10. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Застройщика настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

9. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 9.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 9.2. Предоставить Застройщику документы, подтверждающие открытие Участником долевого строительства аккредитива в соответствии с п. 5.1. Договора, в день открытия аккредитива, а также все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему), в том числе документы, подтверждающие оплату государственной пошлины, в день подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему).
- 9.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 9.4. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 9.5. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в день подписания Сторонами Передаточного акта.
- 9.6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по

содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

- 9.7. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 9.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта недвижимости со дня подписания Участником долевого строительства Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п.6.13. настоящего Договора.
- 9.9. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора, предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее – «Предмет залога»). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
- 10.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом.
- 10.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона, статьи 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в

- Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.
- 10.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.
 - 10.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
 - 10.6. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки; безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Участник долевого строительства, намеренный уступить права и обязанности по настоящему Договору, обязан направить Застройщику соответствующее уведомление, содержащее всю информацию об условиях такой уступки, не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до планируемой даты заключения соглашения об уступке. В случае ненаправления соответствующего уведомления Застройщику в установленном порядке Участник долевого строительства, уступивший свои права и обязанности по Договору без получения согласования от Застройщика, уплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Уступка Участником прав требований по договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
 - 10.7. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
 - 10.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
 - 10.9. Участник долевого строительства дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных управляющей организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости, и третьими лицами, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по

истечении 5 (Пяти) лет с даты подписания Передаточного акта. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом.
- 11.2. Застройщик не несет установленную Законом ответственность за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных настоящим Договором.
- 11.3. Застройщик не несет установленную Законом ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Цены Договора в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора.
- 11.4. Согласно праву, предоставленному частью 2 статьи 7 Закона, Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие, в случае наличия каких-либо недостатков качества Объекта долевого строительства Участник долевого строительства требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.
При этом Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства по Передаточному акту и потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем стороны могут по требованию Участника долевого строительства составить письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения.
Если Участник долевого строительства отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Участник долевого строительства будет обязан подписать Передаточный акт Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней, согласно п. 6.12. настоящего Договора. Период времени по истечении таких семи дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.
- 11.5. В случае нарушения Участником долевого строительства по его вине срока исполнения обязательств, предусмотренных в п. 9.2., 9.5. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день просрочки, а также взыскать непокрытые неустойкой убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права Застройщика на земельный участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на нежилые помещения в Объекте недвижимости.
- 11.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 11.7. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки

кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства требований настоящего пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей и устраняет допущенное нарушение в течение трех рабочих дней.

- 11.8. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с подключением Объекта недвижимости к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.
- 11.9. В случае расторжения настоящего Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Участником долевого строительства денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.
- 11.10. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 12.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 12.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий обстоятельств непреодолимой силы.

13. ДЕЙСТВИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 13.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.
Застройщик обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Участником долевого строительства документов, подтверждающих открытие Участником долевого строительства аккредитива в соответствии с п. 5.1. Договора, а также документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в сроки, установленные п. 9.2. настоящего Договора, осуществить действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.
- 13.2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении

Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

- 13.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом. В этом случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 12.2. настоящего Договора, а также случаев одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, прямо предусмотренных Законом, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 5% (Пять процентов) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 14.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом:
 - 14.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
 - 14.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 14.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 14.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
- 14.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 14.1.1. – 14.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 15.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 15.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 15.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 15.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого

строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

- 15.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для Регистрирующего органа.
- 15.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
 - Приложение № 1 – План.
 - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно- строительная компания «Русский дом недвижимости»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Граждан __ Российской Федерации <hr/>
Юридический адрес: _____ ИНН/КПП _____ / _____ ОГРН _____ р/счет № _____ в Банке _____ к/с _____ БИК _____ Адрес для направления почтовой корреспонденции: _____ _____ / _____ / М.П.	__. __. ____ года рождения, место рождения: г. _____, паспорт гражданина РФ: __ __ _____, выдан __ __. __. ____, дата выдачи: _____, код подразделения __- ____, адрес регистрации: _____ Почтовый адрес: Телефон: e-mail: _____ / _____ /

План

XX этаж

ЗАСТРОЙЩИК Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно- строительная компания «Русский дом недвижимости»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Граждан__ Российской Федерации _____
_____/_____/_____ М.П.	_____/_____/_____ _____

Описание Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, отделки потолка (бетонная плита – монолитное железобетонное перекрытие), любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования нежилых помещений.

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

1. Стены, перегородки, полы:

Выполняются стены по периметру помещения, перегородки, являющиеся несущими конструкциями или элементами крепления наружных элементов ограждения, а также иные несущие конструкции.

Перегородки внутри помещений, не являющиеся несущими конструкциями, выполняются из керамического кирпича, выкладываемого в один ряд; предусмотрено устройство перегородок во «влажных» помещениях из влагостойких пазогребневых плит, выкладываемых в один ряд.

Черновая стяжка пола и штукатурка стен не выполняется.

2. Двери и остекление:

Входная дверь в помещение: металлическая с запорным устройством.

Межкомнатные двери не устанавливаются.

Устройство окон, витражных конструкций: алюминиевые системы, оснащены стеклопакетами.

3. Отопление:

Система отопления выполняется по проекту, применение для помещений в качестве отопительных приборов радиаторов или конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели, не является основанием для изменения цены договора.

4. Вентиляция:

Вентиляция выполняется по проекту. Помещения оборудованы вводами системы приточно-вытяжной вентиляции (граница ввода стена, смежная с общим коридором/выпуск из вентиляционной шахты).

5. Кондиционирование:

Установка / подключение системы кондиционирования выполняется Участником после оформления (регистрации) права собственности на объект. При этом Участник самостоятельно, собственными силами и средствами обязуется согласовать с эксплуатирующей организацией все необходимые мероприятия и действия по установке / подключению наружных и внутренних блоков системы кондиционирования, а также устанавливать наружные блоки кондиционеров только в места, предусмотренные проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

6. Водоснабжение:

Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения согласно проекту с отводами под санитарно-технические приборы с установкой водосчетчиков.

Разводка внутри помещений не выполняется, санитарно-технические приборы и полотенцесушители не устанавливаются.

7. Канализация:

Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками. Разводка внутри помещений не выполняется, санитарно-технические приборы не устанавливаются.

8. Электроснабжение:

Электроснабжение выполняется по проекту. В Объекте долевого строительства устанавливаются щиты механизации. Внутри помещений разводка электроснабжения и установка оконечных устройств не выполняется.

В поэтажном щитке устанавливается вводной автоматический выключатель, устройство защитного отключения, счетчик учета потребления электроэнергии.

9. Слаботочные системы:

Осуществляется ввод слаботочных сетей в поэтажный шкаф в коридоре общего пользования. Внутри помещений разводка слаботочных систем (за исключением систем автоматической пожарной сигнализации (далее - АПС), системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (далее - СОУЭ), указанных в п.10) не выполняется.

10. Противопожарные системы:

Проектом автоматической установки водяного спринклерного пожаротушения (АУПТ) предусмотрено размещение спринклерных водяных оросителей во всех объектах долевого строительства, за исключением помещений с мокрыми процессами.

Проектами АПС и СОУЭ предусмотрено размещение датчиков пожарной сигнализации и речевых оповещателей во всех объектах долевого строительства.

ЗАСТРОЙЩИК Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционно- строительная компания «Русский дом недвижимости»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Граждан __ Российской Федерации _____
_____/_____/_____ М.П.	_____/_____/_____ _____