

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_» (ООО «\_\_\_\_\_»), именуемое в дальнейшем "Застройщик", идентификационный номер налогоплательщика: \_\_\_\_\_, основной государственный регистрационный номер: \_\_\_\_\_, в лице действующего на основании Устава Генерального директора \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от своего имени, с другой стороны, а совместно далее именуемые "Стороны", а по отдельности "Сторона", заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – "Договор") о нижеследующем:

**\*\*Вариант для долевых собственников (в т.ч. супруги с брачным договором):**

и гр. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, действующий (-ая) от своего имени лично, и

гр. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, действующий (-ая) от своего имени лично, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**\*\*\*Вариант для совместных собственников (супругов без брачного договора):**

и гр. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, действующий (-ая) от своего имени лично, и

гр. \_\_\_\_\_ #client2.cname# \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака \_\_\_\_\_), именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1.** Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) жилом доме, подтверждают следующие документы:

- разрешение № \_\_\_\_\_ на строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: \_\_\_\_\_, выданное Комитетом государственного строительного надзора \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года;

- проектная декларация, оформленная в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральным законом № 214-ФЗ»). Проектная декларация первично размещена в сети Интернет по адресу: \_\_\_\_\_.

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АР 235706 от «09» декабря 2013 года, на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0003018:212 площадью 2 001 кв. м. Основание: Договор купли-продажи с Закрытым акционерным обществом «Евро-СИБ 1» от 07.11.2013 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Москве «09» декабря 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-09/109/2013-197;

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным статьями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства от 09.04.2019 № 77-13-42/9.

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой (далее – Жилой дом), имеет в наличии проектную документацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и последующего ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Жилой дом имеет следующие характеристики: назначение – многоквартирный жилой дом; площадь: \_\_\_\_\_ м.кв.; этажность: \_\_\_ надземных + \_\_\_ подземных + \_\_\_\_\_; материал наружных стен: \_\_\_\_\_; материал поэтажных перекрытий: \_\_\_\_\_; класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_; класс сейсмостойкости: \_\_\_\_\_.

**1.2.** Объект долевого строительства – жилое помещение и общее имущество в Жилом доме по адресу \_\_\_\_\_, расположенное на:

- земельном участке площадью \_\_\_\_\_ кв.м с кадастровым номером \_\_\_\_\_.

Общая площадь жилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома по адресу: \_\_\_\_\_, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **кв.м.**

Проектные характеристики жилого помещения:

Условный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв.м	Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/веранды кв.м
_____	_____	_____	_____	_____	_____
-	_____	_____	_____	_____	_____

Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства сдается без отделки, с выполнением нижеследующего:

- в квартирах в санузлах выполняется гидроизоляция;
- все перегородки (кроме санузлов и шахт) в квартирах выполняются высотой в один блок;
- в квартирах устанавливаются входные металлические двери;
- жилые входные группы помещений на 1 этаже, лестничные клетки, лифтовые холлы и межквартирные коридоры выполняются с полной отделкой;
- входные двери в жилую часть - металлические, оснащенные домофоном;
- установка в оконных проемах алюминиевых стеклопакетов.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, является проектной. Окончательная фактическая площадь Объекта долевого строительства будет определена органами технической инвентаризации путем фактического обмера Объекта долевого строительства. Характеристики любого из земельных участков, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть изменены (либо из них могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, при его разделе или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и земельных участков, образованных при его разделе или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

**1.3.** Указанный в пункте 1.2 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

### **\* п. 2.1 для совместных собственников:**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в общую совместную собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

### **\*п. 2.1 для долевых собственников:**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в общую долевую собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

При этом доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности распределяются следующим образом:

Гр. \_\_\_\_\_ -1/2 доли;  
Гр. \_\_\_\_\_ - 1/2 доли.

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами в соответствии с действующим законодательством. Настоящий Договор передается на государственную регистрацию в сроки указанные в п. 4.1.2 настоящего Договора.

**2.3.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого строительства - не позднее

**четвертого квартала 2020 года.**

Застройщик, в случае введения Жилого дома в эксплуатацию, вправе до наступления указанной в настоящем пункте выше даты передать Объект долевого строительства Участнику, при этом Участник обязуется принять Объект долевого строительства у Застройщика в сроки, предусмотренные п. 4.2.3. настоящего Договора.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

**3.2.** Цена настоящего Договора (Цена Объекта долевого строительства) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

**3.3.** Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором ниже.

**3.4.** Настоящим Стороны определили, что цена Договора может быть изменена в случае корректировки площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) квадратный метр.

**3.5.** В случае изменения фактической площади объекта долевого строительства в результате его обмера организациями (индивидуальными предпринимателями), осуществляющими обмеры объектов капитального строительства и их частей для целей составления их технических планов и/или постановки объектов недвижимого имущества на кадастровый учет, по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонами являются следующими.

Если по результатам обмеров БТИ площадь объекта долевого строительства (включая балконы и лоджии), отличается от проектной площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, цена настоящего Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек на фактическую площадь объекта долевого строительства (включая балконы и лоджии), выявленную в результате обмеров, предусмотренных настоящим пунктом выше. При этом Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору в случаях изменения общей площади Объекта в соответствии с настоящим пунктом Договора.

**3.6.** Участник долевого строительства уплачивает цену Договора, указанную в п. 3.2. настоящего Договора путем внесения платежа на расчетный счет Застройщика течение 7 (Семи) банковских дней от даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**3.7.** Коммунальные платежи Участник долевого строительства вносит в размере, указанном в счете коммунальной службы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты выставления соответствующего счета начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**3.8.** Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации, государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

**4.1.2.** В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора предоставить документы, обязанность предоставления которых в соответствии с законом возлагается на Застройщика, на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**4.1.3.** Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях возмещения затрат: на строительство (создание) Жилого дома в соответствии с требованиями технических регламентов (а в случае их отсутствия - строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, нормативных правовых актов Российской Федерации и г. Москвы, подлежащих исполнению при

строительстве объектов капитального строительства), требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями, установленными в разрешении на строительство, проектной документацией, техническими условиями, подключения Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельные участки, на котором осуществляется строительство (создание) Жилого дома, внесение текущих арендных платежей; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным; затрат на строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией; возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на любые другие затраты, как предусмотренные сводным сметным расчетом стоимости строительства, так и не предусмотренные им, если эти затраты были непосредственно связаны со строительством (созданием) Жилого дома.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору (п. 4.1.11) (НДС не облагается – подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

**4.1.4.** После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

**4.1.5.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

**4.1.6.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

**4.1.7.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**4.1.8.** По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**4.1.9.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**4.1.10.** Нести все расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Застройщика на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.1.11.** После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома:

**4.1.11.1.** передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для возможности осуществления государственной регистрации прав собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства;

**4.1.11.2.** принимает на себя обязательство осуществлять содержание общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства), и обеспечивать предоставление Участнику долевого строительства коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение) в Объекте долевого строительства, услуг по охране общего имущества Жилого дома с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

**4.1.12.** Денежные средства на оплату услуг Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства в составе Цены Договора, Застройщик вправе использовать по своему усмотрению для осуществления затрат, опосредованно связанных со строительством (созданием) Жилого дома, в частности (но не ограничиваясь): на уплату процентов за пользование средствами целевых займов и целевых текущих кредитов, полученных в рамках кредитных линий, привлеченных на финансирование затрат, связанных с реализацией инвестиционного проекта по строительству Жилого дома по адресу: город Москва, \_\_\_\_\_, а также на уплату комиссий, взимаемых кредитными организациями по указанным кредитным операциям; на мероприятия по формированию и поддержанию интереса потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к инвестиционному проекту строительства Жилого дома, привлечению внимания к нему и его продвижению на рынке недвижимости (реклама, создание и поддержка сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проведение и/или участие в выставках, разработка бренда, фирменного стиля и т.п.); на юридические услуги в области градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, консультационные услуги в области финансов и т.п.; на оплату посреднических услуг, направленных на поиск и привлечение потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к участию в инвестиционном проекте по строительству Жилого дома.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**4.2.1.** Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.6 настоящего Договора, уплатить цену настоящего Договора.

**4.2.2.** Обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией настоящего Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора предоставить Застройщику все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации настоящего Договора. Нести расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Участника долевого строительства на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.2.3.** Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

**4.2.4.** В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

**4.2.5.** До приема Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства подписать договор управления многоквартирным домом с организацией, осуществляющей управление Жилым домом на текущий момент, с целью обеспечения жизнедеятельности Жилого дома.

**4.2.6.** После ввода Жилого дома в эксплуатацию, уточнения общей площади Объекта долевого строительства Сторонами и завершения взаиморасчетов, совместно с Застройщиком составить и подписать Акт выполнения обязательств настоящего Договора.

**4.2.7.** Заключить договор с Управляющей организацией, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома, и нести расходы пропорционально окончательной фактической площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Жилого дома со дня приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из фактических расходов на содержание и охрану общего имущества Жилого дома и показаний общедомовых/индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение пяти рабочих дней с момента получения счета на оплату путем

перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанный счет на оплату направляется Застройщиком заказным письмом по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником долевого строительства через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по квитанции почтового отделения о принятии почтового отправления.

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в Жилом доме, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Жилого дома и/или заключения договора управления Жилого дома с любой другой управляющей организацией, в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

Плата за содержание общего имущества Жилого дома и предоставляемые коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства ежемесячно на основании выставленных Участнику долевого строительства платежных документов.

**4.3.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

**5.1.1.** Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.1.2.** Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

**5.1.3.** В случае не приёмки или уклонения от приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства более двух месяцев с момента отправления уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства.

### **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

**5.2.2.** Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.3.** Назначить Застройщику новый срок, если он нарушил сроки выполнения работ.

**5.2.4.** Производить на Объекте работы по чистовой отделке только после передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.5.** Распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) только после уплаты им Цены Договора, в порядке, установленном статьей 9 Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

### **5.3. Участник долевого строительства не вправе:**

**5.3.1.** Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.3.2.** В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от цены, указанной в п. 3.2 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Объект в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа,

установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта в первоначальное состояние.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороне причиненные убытки в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.2.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трёхсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**6.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (Одной сто пятидесятой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, если иной размер не предусмотрен действующим законодательством.

## **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства без отделки, согласно описанию, приводимому в пункте 1.2. Договора, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**7.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение срока, установленного Договором.

**7.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. В течение указанного срока Участник долевого строительства обязан явиться по месту нахождения Застройщика или иному адресу, указанному Застройщиком в сообщении Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома, для приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Вся корреспонденция направляется Сторонами в соответствии с указанными в разделе 14 почтовыми адресами Сторон.

**7.5.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

Указанный Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

**8.1.** Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных императивными нормами закона и Договором.

**8.2.** Договор прекращается:  
по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

в случаях, прямо установленных в Договоре или действующим законодательством.

**8.3.** Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

**8.4.** Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены Договора.

**9.2.** В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

**9.3.** Для перехода к другому лицу прав Участника долевого строительства требуется получение предварительного письменного согласия Застройщика. Стороны договорились, что за оказание услуги по подготовке и документальному оформлению дачи согласия на уступку прав Участника долевого строительства по настоящему Договору Застройщику подлежит уплате сумма в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей, в том числе НДС. Данная плата вносится до даты оформления согласия Застройщика авансом (предоплатой). Права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. Уступка прав по Договору допускается только и исключительно с соблюдением названных выше требований.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**10.1.** Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- земельный участок, указанный в п.1.1 настоящего Договора;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

**10.2.** Застройщик вправе обеспечивать исполнение Участником долевого строительства его обязательств по настоящему Договору удержанием.

**10.3.** Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора он был ознакомлен Застройщиком с полной информацией о лице, заключившем с Застройщиком договор поручительства по обязательствам Застройщика перед участниками долевого строительства, а также об условиях такого поручительства.

**10.4.** Застройщик производит уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), предназначенный для выплаты возмещения участникам долевого строительства при банкротстве Застройщика.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления,

а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**11.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**11.5.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

**11.6.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Все разногласия, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, подлежат разрешению в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок ответа на претензию не более 10 суток с даты ее получения. В претензии должна содержаться ссылка на настоящий Договор, доказательства наличия факта его нарушения, требования заявителя претензии к ее получателю, обоснование требований со ссылкой на условия Договора, нормы права, фактические обстоятельства и доказательства их наличия. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

**12.2.** Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

**12.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**12.4.** Все уведомления и извещения Сторон, относящиеся к настоящему Договору, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

**12.5.** Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон (Стороны), подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при их обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон (Стороны) в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

**12.6.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**12.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны

руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**12.8.** Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое безотзывное согласие на передачу, в порядке залога или последующего залога, прав аренды земельных участков, указанных в п. 1.2. настоящего Договора, в обеспечение возврата Застройщиком кредита или иного целевого займа, предоставленного третьим лицом, в том числе банком, Застройщику на строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

**12.9.** Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных Участника в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**12.10.** Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 1 (Один) экземпляр для Застройщика, 1 (Один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**\* 12.10 для совместных и долевых собственников**

**12.10.** Настоящий Договор составлен на русском языке в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 1 (Один) экземпляр для Застройщика, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

**13.1.** Все приложения, указанные в настоящем Договоре являются его неотъемлемой частью.

**13.2.** Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 - Описание Объекта долевого строительства.

### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### ЗАСТРОЙЩИК

ООО «\_\_\_\_\_»  
Адрес места нахождения: \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_  
специальный расчетный счет застройщика № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_  
корр. счет № \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
Официальный сайт: \_\_\_\_\_

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гр. РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_.  
телефон: \_\_\_\_\_

#### Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
м.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
Гр. \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Описание Объекта долевого строительства**

Условный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Секция	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв.м	Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий/террас/веранды кв.м
—	—	—	—	—	—

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_

Выделенный Объект передается Застройщиком Участнику в соответствии с Договором участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

**АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**ЗАСТРОЙЩИК**

ООО «\_\_\_\_\_»  
Адрес места нахождения: \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_  
ИНН/КПП \_\_\_\_\_  
специальный расчетный счет застройщика № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_  
корр. счет № \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
Официальный сайт: \_\_\_\_\_

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Гр. РФ \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_.  
телефон: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /