

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА**

г. Москва

"\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_ года

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак» (ОГРН 1047796801920, ИНН 7709574093, адрес (место нахождения): 125424, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 69), в лице Директора Гордия Всеволода Святославовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от "\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_ года (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН**

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом, именуемый **Корпус \_\_**, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, расположенный по адресу: **г. Москва, СЗАО, район Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл.67**, на земельном участке, указанном в п. 1.1.4.3 Договора. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

Корпус \_\_ – \_\_\_\_\_, класс энергоэффективности А, класс сейсмостойкости: менее 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСР-2014).

1.1.2. **Объект** – жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.1 настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику, указанному в п. 1.1.3. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

Объект подлежит передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования в состоянии согласно Приложению №1 к настоящему Договору.

1.1.3. **Участник** – \_\_\_\_\_, выступающие на стороне участника долевого строительства, передающие по настоящему Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Указанные лица являются солидарными должниками по требованиям Застройщика об исполнении ими настоящего Договора и солидарными кредиторами по требованиям к Застройщику об исполнении им настоящего Договора.

1.1.4. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Стадион «Спартак», имеющее на праве аренды земельный участок, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке **Разрешение № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года** на строительство Многоквартирного дома;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте \_\_\_\_\_ проектную декларацию;

1.1.4.3. на праве аренды земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью 1246953 кв.м, адрес местонахождения г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. \_\_ (далее – «Земельный участок»), на основании Договора аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., зарегистрированного \_\_\_\_\_ г. за регистрационным № \_\_\_\_\_, с учетом дополнительных соглашений.

1.2. Правовым основанием заключения настоящего Договора являются Гражданский Кодекс Российской Федерации (далее – «Гражданский Кодекс РФ»), Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «ФЗ № 214-ФЗ»).

1.3. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объект в завершённом строительстве Многоквартирном доме в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.4. Участник выражает свое согласие на осуществление Застройщиком без согласования с Участником и без уведомления последнего следующих действий:

- строительство в границах Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей), кроме Объекта в составе Многоквартирного дома, иных объектов капитального строительства и/или линейных объектов (в том числе: многоквартирных жилых домов, административных зданий, гостиниц, распределительных подстанций и т.д.);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей), в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Многоквартирным домом (по внешним границам фундамента) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей);

- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т. д. Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей), за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Многоквартирный дом;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), субаренду, безвозмездную передачу или иной способ возмездной или безвозмездной передачи прав в отношении любого земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения из Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей), а также в отношении Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей);

- последующий залог Земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Многоквартирного дома;

- замену предмета ипотеки на вновь образованный земельный участок, выделенный из Земельного участка, обременяемого залогом у участников долевого строительства (залогодержателей);

- расторжение (в том числе в порядке одностороннего отказа Застройщика) договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче жилого помещения.

Стороны договорились, что изменение площади Земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, не влечет изменения Цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

1	2	3	4	5	6	7	8
Секция	Корпус	Условный номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Проектная жилая площадь квартиры, кв.м.	Проектная общая площадь квартиры (без балконов, лоджий)	Общая приведенная площадь квартиры (включая балконы, лоджии) кв.м.

--	--	--	--	--	--	--	--

Характеристики Объекта, указанные в таблице (далее – «Таблица»), определяются в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и подлежат уточнению после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения технической инвентаризации Многоквартирного дома уполномоченной организацией. При этом площадь балконов, лоджий рассчитывается с применением понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти.

Расположение и характеристики Объекта (описание) представлены в Приложении № 2 к Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником, определяется из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля \_\_ копеек** за один квадратный метр общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии), указанной в пункте 2.1 Договора.

На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определяется как произведение общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии), указанной в столбце 8 Таблицы, и цены одного кв.м. общей приведенной площади Объекта, указанной в абзаце 1 настоящего пункта и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубль \_\_ копеек**.

Цена договора может быть изменена в случае изменения общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии) согласно п.3.4. Договора, а также по соглашению Сторон.

Указанная Цена Договора НДС не облагается, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

3.2. Цена Договора на 70% состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме и на 30% из суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика.

В случае увеличения суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения, без изменения общей Цены Договора. После окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик вправе увеличить сумму оплаты услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения за счет разницы между собранными в качестве возмещения затрат на строительство денежными средствами и понесенными Застройщиком расходами на строительство Многоквартирного дома, без изменения общей Цены Договора.

Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику 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.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, осуществляется в течение **7 (Семи) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В расчетном документе Участник указывает назначение платежа:

«Оплата по договору № \_\_\_\_\_ от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_\_ года за \_\_\_\_\_ (квартира № \_\_\_\_\_). НДС не облагается».

3.4. В случае изменения общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии) после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров уполномоченным органом технической инвентаризации, Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии), указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

Стороны договорились, что в случае увеличения общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии), сумма подлежащая доплате, оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика, указанный в ст.11 настоящего Договора, в течение 7 (семи) рабочих дней с

даты получения соответствующего требования от Застройщика по результатам обмеров уполномоченным органом технической инвентаризации.

Стороны договорились, что, в случае уменьшения общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии) на 3 (Три) процента или менее, дополнительные взаиморасчеты между Сторонами не производятся.

Стороны договорились, что в случае уменьшения общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии) более чем на 3 (Три) процента, сумма подлежащая возврату, перечисляется Участнику в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Участника с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

3.5. Оплата Цены Договора производится Участником путем перечисления денежных средств по банковским реквизитам Застройщика, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

Датой оплаты считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, на расчетный счет Застройщика, указанный в ст.11 настоящего Договора. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика, предусмотренная пп.4.1.2. Договора возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора. В противном случае в соответствии со ст.406 Гражданского Кодекса РФ обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику не возникает до момента полной оплаты Цены Договора, при этом последствия для Застройщика, предусмотренные ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ, не наступают.

3.6. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п.3.1. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный п. 2.2. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

4.1.3. Обеспечить строительство Многоквартирного дома, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный в п.6.1. настоящего Договора срок в порядке, установленном п.5.1.2. настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта по истечении двух месяцев со дня получения сообщения о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта.

4.2.2. Требовать от Участника надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных Договором и действующим законодательством.

4.2.3. По своему усмотрению использовать денежные средства, полученные от Участника в качестве оплаты услуг Застройщика.

4.2.4. Без согласия Участника привлекать новых участников долевого строительства на строительство Многоквартирного дома.

4.2.5. Без согласования с Участником вносить изменения в проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

4.2.5.1. изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект;

4.2.5.2. изменения проектной документации в отношении общего имущества Многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта (затруднение доступа в Объект и т.п.);

4.2.5.3. любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

- 4.2.5.4. изменение цветowych решений фасада Многоквартирного дома;
  - 4.2.5.5. изменение чистовой отделки общего имущества Многоквартирного дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);
  - 4.2.5.6. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);
  - 4.2.5.7. изменение вида использования нежилых помещений Многоквартирного дома;
  - 4.2.5.8. изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.
- 4.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

### 5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора, в том числе, в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения от Застройщика сообщения, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.6. настоящего Договора.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате Цены Договора (части Цены Договора) предоставить АО «Тушино 2018» платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В день подписания настоящего Договора выдать нотариальную доверенность на уполномоченных лиц Застройщика для регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, передать указанным лицам квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию Договора, а также передать иные документы (в том числе: нотариальное согласие супруга, нотариальное заявление об отсутствии брака и т.д.), необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

При неисполнении настоящей обязанности Участник лишается права, в случае спора, ссылаться на отсутствие регистрации Договора.

5.1.5. Нести расходы пропорционально общей приведенной площади Объекта (включая балконы, лоджии) по техническому обслуживанию Многоквартирного дома, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с даты передачи Объекта Участнику.

Расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта и оплате коммунальных услуг после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта с Участником или составления одностороннего документа о передаче Объекта, осуществляется Застройщиком в счет своего вознаграждения, содержащегося в Цене договора.

5.1.6. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

5.1.7. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и Федеральным законом № 102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

5.1.8. Нести расходы, связанные с заключением настоящего Договора, включая оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой прав требования по Договору, подлежащие уплате Участником, а также за государственную регистрацию права собственности Участника на Объект, платежи за получение Участником технического плана и/или кадастрового паспорта на Объект в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником за свой счет.

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре, заключаемом Участником с третьим лицом.

5.1.9. До государственной регистрации права собственности на Объект Участник обязуется не производить каких-либо работ по его перепланировке или переоборудованию.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта проектной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым ко вновь созданному Многоквартирному дому, при условии наличия таких несоответствий, а также потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в пп. 5.2.1. настоящего Договора требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий требование, предусмотренное п. 5.2.1. настоящего Договора, считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Стороны пришли к соглашению о том, что правила подп. 2 и 3 части 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ применяются в случае невозможности либо отказа Застройщика от безвозмездного устранения недостатков в порядке подп. 1 части 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ.

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что до рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником требования, указанного в пп. 5.2.1. настоящего Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ.

## 6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется в срок до "   " "   " **20** года.

При этом передача Участнику Объекта допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в случаях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в случаях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.5. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в случаях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

6.6. Участник обязан в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п.6.1. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема – передачи Объекта.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Объекта Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере, установленном ФЗ №214-ФЗ, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки

7.4. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается сроком на пять лет со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, устанавливается сроком на три года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты им Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а

также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 ФЗ № 214-ФЗ. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику по Договору.

Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ», выгодоприобретателем является Участник.

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения («общее имущество в Многоквартирном доме»).

## 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию (письменное требование), обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.



10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, сообщение, указанное в п. 6.1., а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся условий договоров каждой из Сторон в отношении Объекта и/или Многоквартирного дома с третьими лицами, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению, за исключением случаев, установленных настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

10.7. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон и зарегистрированы в установленном порядке.

10.8. Подписанием настоящего Договора Участник 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 в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и трех лет после исполнения или расторжения/прекращения настоящего Договора.

10.9. Настоящий Договор составлен в **пяти** подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, **два** – для Участника, **два** – для Застройщика, **один** – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**два** - количество лиц на стороне Участника

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Участник:**

Гражданин

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

**Застройщик:**

**ООО «Стадион «Спартак»**

Адрес (место нахождения): 125424, г. Москва,

Волоколамское шоссе, д. 69

Почтовый адрес: 125424, г. Москва,

Волоколамское шоссе, д. 69, стр. 1

ОГРН 1047796801920

ИНН 7709574093 КПП 773301001

**Банковские реквизиты:**

р/с 40702810400020000674 ПАО Сбербанк

(филиал - Московский банк ПАО Сбербанк)

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

**Застройщик:**

**ООО «Стадион «Спартак»**

**Застройщик:**

**ООО «Стадион «Спартак»**

\_\_\_\_\_ / **В.С. Гордий**

### **СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТА**

Объект передается Застройщиком Участнику без чистовой отделки в следующем состоянии:

- Потолок и пол – железобетонное перекрытие без дополнительной отделки, стяжка пола не выполняется;
- Лоджии – без дополнительной отделки;
- Мокрые зоны – сан. узел/ сан. узлы выгорожены перегородками от пола до потолка без штукатурки с гидроизоляцией пола;
- Межкомнатные перегородки не устанавливаются, выполняется трассировка межкомнатных перегородок высотой в один блок из ячеистого бетона или в три кирпича;
- В квартиру осуществляется ввод силовых кабелей электроснабжения без разводки по квартире и установки оконечных устройств. (Обеспечивается наличие этажных щитков, оборудованных счетчиками электроэнергии);
- В квартиру осуществляется ввод системы пожарной сигнализации;
- В квартиру осуществляется ввод систем хозяйственно-питьевого водоснабжения, водопровода горячей воды на бытовые нужды с установкой водозапорной арматуры и водосчетчиков (без установки оконечных устройств и полотенцесушителя), систем бытовой канализации без установки оконечных устройств;
- Система отопления выполняется из труб из сшитого полиэтилена, трассировка труб отопления осуществляется по полу от входа в квартиру до оконечных устройств – стальных панельных радиаторов;
- Из санузлов и кухонь квартир предусмотрена механическая вытяжная система вентиляции.
- Ввод в квартиру кабельных слаботочных систем и сетей связи не осуществляется (Обеспечивается доступ к системе сетей кабельного телевидения, Интернет и телефонизации в поэтажных щитках);
- Устанавливается входной дверной блок;
- Оконные блоки – двухкамерный стеклопакет, внешнее остекление лоджий однокамерный стеклопакет ;
- Внутренние оконные и дверные (входная дверь) откосы не выполняются, подоконные доски не устанавливаются.

### **ПОДПИСИ СТОРОН**

**Участник:**

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

**Застройщик:**

**ООО «Стадион «Спартак»**

\_\_\_\_\_ / **В.С. Гордий**

**РАСПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА**

Корпус \_\_\_\_\_, Секция \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ этаж, квартира № \_\_\_\_\_  
Проектная общая площадь квартиры (без балконов и лоджий) – \_\_\_\_\_ кв. м  
Общая приведенная площадь квартиры (включая площадь балконов и лоджий с понижающим коэффициентом) – \_\_\_\_\_ кв. м.  
Проектная жилая площадь – \_\_\_\_\_ кв. м

№ помещения	Наименование	Площадь, кв.м.
1	Холл	
2	Кухня	
3	Комната	
4	Санузел	
5	Гардеробная	
6	Лоджия (с коэф. 0,5)	

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Участник:**

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

**Застройщик:**

**ООО «Стадион «Спартак»**

\_\_\_\_\_ / **В.С. Гордий**