

## ДОГОВОР № участия в долевом строительстве

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_ года

**Закрытое акционерное общество «Мосинвестстрой»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Киселевой Светланы Михайловны, действующей на основании Доверенности от 26.02.2018 года, зарегистрированной в реестре за № 77/299-н/77-2018-8-572, удостоверенной нотариусом г. Москвы Кузнецовым Николаем Ивановичем, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**Применяемые в настоящем Договоре термины и определения имеют следующее значение:**

**1.1. Многоквартирный дом** – 4-7-этажный жилой дом, с 2-х этажной подземной автостоянкой, создаваемый Застройщиком в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, по строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Ордынка, вл. 20/4, стр. 1, Ордынский тупик, вл. 6, стр. 1, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002016:1000, общей площадью 2266,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов, принадлежащем Застройщику на праве аренды. Основные характеристики многоквартирного дома: общая площадь – 10 941,80 кв.м., класс энергоэффективности – В+(высокий); сейсмостойкость – сейсмическая интенсивность менее 6 баллов; материал стен: мелкоштучные каменные элементы (кирпич, блоки); материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные конструкции.

**1.2. Объект долевого строительства (Квартира)** – изолированное, предназначенное для проживания граждан жилое помещение (квартира), имеющее индивидуальные характеристики, а также общее имущество в Многоквартирном доме, подлежащие передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав Многоквартирного дома.

**1.3. Проектная (расчетная) площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд, террас и холодных кладовых (с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых - 1,0), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора.

**1.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также площади балконов, лоджий, веранд, террас и холодных кладовых (с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов и террас – 0,3; для веранд и холодных кладовых - 1,0), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании проведенных Кадастровым инженером обмеров до проведения отделочных работ и составленного технического паспорта на Многоквартирный дом.

**1.5. Кадастровый инженер** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.

### 2. ПРАВО НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

2.1.1. Разрешение на строительство (реконструкцию) № 77-224000-012063-2015 от 25.12.2015 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.1.2. Договор аренды земельного участка № И-01-000102 от 10.11.2011 г. (в редакции дополнительных соглашений), зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 19.05.2015 г. номер государственной регистрации № 77-77-022-77/022/015/2015-274/2.

2.1.3. Проектная декларация размещена на интернет-сайте по адресу: <http://barklgallery.ru/>.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок создать Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в **собственность/в общую совместную собственность/в общую долевую собственность** (\_\_\_ доли ФИО участника, \_\_\_ доли ФИО участника), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.2. Объектом долевого строительства является входящая в состав Многоквартирного дома \_\_\_-комнатная **квартира условный номер № , общей (проектной) площадью \_\_\_\_ () кв. м., (далее Общая площадь Объекта долевого строительства): в том числе: общая площадь жилого помещения (площадь квартиры): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м., площадь лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд и холодных кладовых – 1,0: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м., этаж \_ ( ).**

3.3. Расположение Объекта долевого строительства указано на плане \_\_\_ этажа Многоквартирного дома, являющемся Приложением № 1 к Договору.

3.4. Описание и технические характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 к Договору.

3.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с внутренней отделкой и в комплектации согласно Приложению № 3 к Договору.

3.6. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по передаточному акту в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.7. Строительный адрес Многоквартирного дома, а равно Объекта долевого строительства, может быть уточнен после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и присвоению Многоквартирному дому почтового адреса.

3.8. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию: не позднее «31» декабря 2018 года.

3.9. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «31» декабря 2018 года.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно, но не ранее получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.10. Все риски в период строительства Многоквартирного дома, в том числе риск случайной гибели или повреждения Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту, несет Застройщик.

3.11. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, с письменного согласия Застройщика. Уступка допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

4.1. Цена Договора (стоимость Объекта долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

4.2. Цена Договора состоит из суммы денежных средств целевого финансирования, направляемого на оплату затрат на строительство Объекта долевого строительства (далее – Сумма возмещения затрат на строительство), и денежных средств, направляемых на оплату услуг Застройщика (далее – Вознаграждение Застройщика).

4.3. Размер Суммы возмещения затрат на строительство составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

4.4. Размер Вознаграждения Застройщика составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

4.5. Застройщик вправе использовать средства целевого финансирования (сумму возмещения затрат на строительство), уплачиваемые Участником долевого строительства, только на условиях и в целях, указанных в статьях 18 и 18.1 Закона № 214-ФЗ. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты Вознаграждения Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.6. Разница между Суммой возмещения затрат на строительство, определенной в настоящем Договоре, и фактической суммой затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, выявленной по окончании строительства Многоквартирного дома, также является вознаграждением Застройщика.

4.7. Оплата Суммы возмещения затрат на строительство осуществляется по следующим реквизитам:

Получатель платежа: ЗАО «Мосинвестстрой»

Юридический адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д.15А, пом. 23

ОГРН: 1037739939929

ИНН: 7715500036/КПП: 772501001

Р/с: 40702810400000011182 в БАНК ГПБ (АО)

К/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

В назначении платежа указывается: Оплата суммы целевого финансирования на возмещение затрат на строительство по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, НДС не облагается.

4.8. Оплата Вознаграждения Застройщика осуществляется по следующим реквизитам:

Получатель платежа: ЗАО «Мосинвестстрой»

Юридический адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д.15А, пом. 23

ОГРН: 1037739939929

ИНН: 7715500036/КПП: 772501001

Р/с: 40702810400000011182 в БАНК ГПБ (АО)

К/с: 30101810200000000823

БИК: 044525823

В назначении платежа указывается: Вознаграждение Застройщика по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, НДС не облагается.

4.9. Участник долевого строительства при осуществлении платежей должен однозначно в платежных документах указывать название, номер и дату настоящего Договора.

4.10. Оплата Цены Договора в полном объеме производится Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) банковских дней с даты регистрации Договора путем перечисления денежных средств на расчетные счета Застройщика.

**4.11. Участник не имеет права осуществлять полную или частичную оплату Цены Договора до даты государственной регистрации Договора.**

4.12. При внесении платежей через платежные сервисы или кредитные учреждения, взимающие комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера таких сборов.

4.13. Обязательства Участника долевого строительства считаются надлежаще исполненными при условии оплаты в срок и в полном объеме Цены Договора с учетом ее уточнения в соответствии с п. 4.17 – 4.21 настоящей статьи. Факт оплаты Участником Цены Договора, подтверждается платежными поручениями с оригинальной отметкой банка об исполнении.

4.14. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора является дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

4.15. Денежные средства должны быть перечислены Участником долевого строительства с тем расчетом, чтобы могли быть получены непосредственно Застройщиком не позднее последнего дня срока, указанного в п. 4.10. настоящей статьи. Перечисление денежных средств без учета времени, необходимого платежным сервисам и кредитным учреждениям для проведения операции, не может быть признано обоснованием освобождения Участника долевого строительства от ответственности за просрочку, поскольку соответствующие действия относятся к обстоятельствам, зависящим от Участника долевого строительства.

4.16. В цену Договора не включены расходы Участника долевого строительства, связанные с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, оплатой услуг Кадастрового инженера по оформлению технического паспорта Объекта долевого участия, а также расходы за услуги и работы по управлению и эксплуатации, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывозу твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и придомовой территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, возникшие у Участника долевого строительства после приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту.

4.17. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Общей проектной площади, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровой деятельности. Стороны договорились, что цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных пунктами 4.19 - 4.20 Договора, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, установленная (определенная) Кадастровым инженером после окончания строительства Многоквартирного дома, будет больше или меньше Проектной (расчетной) площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2 настоящего Договора. В иных случаях цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

4.18. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Общей проектной площади Объекта долевого строительства, цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 4.19 - 4.20 Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к настоящему Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

4.19. Если в результате окончательного определения площади Объекта долевого строительства Фактическая площадь Объекта по данным обмеров Кадастрового инженера окажется больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Общей проектной площадью Объекта.

Участник долевого строительства обязан оплатить дополнительную площадь по цене, определяемой в соответствии с пунктом 4.22 Договора, за каждый квадратный метр дополнительной площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Объекта долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет

Застройщика, указанный в уведомлении. Уведомление направляется Застройщиком ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для корреспонденции Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.20. Если в результате окончательного определения площади Объекта долевого строительства Фактическая площадь Объекта по данным обмеров Кадастрового инженера окажется меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической площадью Объекта. Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы, определенной путем умножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 4.22 Договора, и разницы между общей проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической площадью Объекта, на основании письменного заявления Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником долевого строительства в таком заявлении, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подачи заявления.

4.21. Если цена Договора увеличивается или уменьшается (в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 4.19. и 4.20. настоящего Договора), то и составляющая цену Договора сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство и вознаграждение Застройщика соразмерно увеличивается или уменьшается. После полного завершения расчетов по Договору Стороны должны подписать акт о завершении расчетов не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 5.1 Договора.

4.22. В случаях, предусмотренных пунктами 4.19 и 4.20 настоящего Договора, сумма денежных средств, подлежащих доплате Участником долевого строительства, а равно сумма излишне уплаченных денежных средств, подлежащая возврату Застройщиком, определяется исходя из возникшей разницы между фактической площадью, установленной по данным обмеров Кадастрового инженера, и проектной (расчетной) площадью, указанной в настоящем Договоре, путем умножения полученной величины на цену одного квадратного метра, определенную в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

4.23. Исходя из того, что фактическая площадь Объекта долевого строительства окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты, предусмотренные ст.317.1 и 395 ГК РФ и требовать их уплаты.

4.24. Участник долевого строительства осведомлен о том, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит сумма жилых и вспомогательных площадей Квартиры, при этом площади балконов, лоджий, веранд, террас и холодных кладовых государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Квартиры и Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства согласен, что отсутствие указаний в техническом паспорте на Многоквартирный дом, а в последующем и выписке из реестра о государственной регистрации права собственности общей площади Объекта долевого строительства без указания в его составе площади балконов, лоджий, веранд, террас и холодных кладовых не считается уменьшением фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, не влечет изменение порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами и возврат денежных средств Участнику долевого строительства за указанные площади.

4.25. Изменение цены, не предусмотренное настоящим Договором, возможно только по дополнительному соглашению Сторон, которое оформляется отдельным документом в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

## 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, к которому прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющаяся его неотъемлемой частью.

5.2. Застройщик не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления срока, указанного в п. 3.9. Договора, обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. При этом направление Застройщиком Уведомления о приемке за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.3.9. Договора, считается надлежащим уведомлением в установленные сроки.

5.3. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре или в уведомлении Участника долевого строительства об изменении адреса.

5.4. Если почтовый адрес Участника долевого строительства изменяется после заключения настоящего Договора, он обязан в кратчайшие сроки направить Застройщику уведомление о смене почтового адреса, которое должно содержать новый адрес в полном объеме без сокращений. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу нахождения Застройщика.

5.5. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме с учетом неустойки (пени), если была допущена просрочка оплаты.

5.6. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня, следующего за днём получения уведомления о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям, указанным в п.6.1. Договора, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению выявленных существенных недостатков.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, при условии отсутствия недостатков, предусмотренных в п.6.1. Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п.5.6. настоящей статьи, 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 Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.9. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан письменно направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора, путем направления заказного письма с уведомлением о вручении. Такое изменение осуществляется путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору в срок, не превышающий 14 (четырнадцать) календарных дней с момента получения Участником соответствующего письменного уведомления.

5.10. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов.

6.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.3. Участник долевого строительства извещен и согласен, что в отношении реконструируемых зданий, имеющих статус культурного и исторического наследия, могут применяться сниженные гигиенические требования, предъявляемые к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий, установленные санитарными нормами и правилами, а также иными нормативными актами, действующими на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением отделки и комплектации, технологического и инженерного оборудования, входящих в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

6.6. Гарантийный срок на отделку и комплектацию Объекта долевого строительства, предусмотренные Приложением № 3 к настоящему Договору, составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.7. Если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора или от обязательных требований проектной документации, технических и градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, если такие отступления будут обнаружены в течение гарантийного срока, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков.

6.8. При этом Застройщик обязан устранить выявленные недостатки в срок, установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ.

6.9. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до регистрации права собственности на Объект долевого строительства не проводить перепланировки и (или) переоборудование Объекта долевого строительства, а также работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе:

любое остекление лоджий и/или балконов, и/или веранд и/или террас, установка снаружи Многоквартирного дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного дома), без письменного согласия Застройщика и надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В противном случае, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями, в том числе обязуется за счет собственных средств устранить произведенные изменения Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

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

6.11. За нарушение предусмотренного частью 6 статьи 7 Закона 214-ФЗ срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, выявленных в течение гарантийного срока и являющиеся основанием для признания такого Объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, приобретающему Объект долевого строительства для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) Объекта долевого строительства не является основанием для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

6.12. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

## **7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- предоставленный для строительства Многоквартирного дома Земельный участок;
- строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом.

7.2. Участник долевого строительства согласен, что имущество, указанное в п.7.1 настоящей статьи, может быть передано в порядке последующего залога последующему залогодержателю, в том числе Банку в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных Застройщику на строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

7.3. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.

7.4. Сведения о Страховщике: ООО «СК «Респект», 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д.29, ИНН 7743014574, ОГРН 1027739329188, лицензия СИ № 3492.

7.5. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми Страховщиком, Генеральным договором страхования и полисом.

7.6. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателей - участников долевого строительства.

7.7. Договор (полис) страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.8. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_ **копеек**.

7.9. Выплата страхового возмещения осуществляется одновременно в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после оформления страхового акта или вступления в законную силу решения суда.

7.10. Расторжение или досрочное прекращение договора страхования не освобождают Страховщика от обязанности выплатить страховое возмещение по страховым случаям, наступившим в течение срока действия договора страхования. В случае расторжения или досрочного прекращения договора страхования Страховщик обязан уведомить об этом участников долевого строительства в течение семи рабочих дней.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик по требованию Участника долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

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

8.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## **9. ФОРС-МАЖОР**

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

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства Российской Федерации.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней направить уведомление об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

9.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным с момента такой регистрации. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а в части гарантийных обязательств Застройщика – с момента окончания гарантийных сроков, установленных в пунктах 6.4. - 6.6. Договора.

10.2. Договор может быть изменён и расторгнут по соглашению Сторон, либо в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Договором и законодательством Российской Федерации.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов и телефаксов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, Сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об

этом другую Сторону заказным письмом с уведомлением о вручении. В случае неисполнения данного требования виновная Сторона не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений и прочей корреспонденции другой Стороны как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

При этом фактом надлежащего доведения Застройщиком информации до сведения Участников долевого строительства будет являться размещение информации на сайте Застройщика.

11.3. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются путем переговоров Сторон путем обязательного направления другой Стороне претензии заказным письмом с уведомлением. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения.

11.4. В случае не достижения Сторонами соглашения, спор передается на рассмотрение в суд. Стороны устанавливают обоюдоприемлемую договорную подсудность всех споров городскому суду, т.е. по месту нахождения Объекта долевого строительства. Данная подсудность признается сторонами исключительной и изменению не подлежит, в том числе при изменении любой из сторон своего местонахождения.

11.5. Все изменения и дополнения являются неотъемлемой частью Договора, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и должны быть зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

11.6. Вся информация, кроме общеизвестной, поступившая в распоряжение другой Стороны в результате совместной деятельности в рамках настоящего Договора, в том числе информация о финансовой деятельности и имущественных правах Сторон, сведения, ставшие им известны в ходе долевого строительства, информация, признаваемая в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации коммерческой тайной, является конфиденциальной и не подлежит разглашению или использованию в целях, отличных от предмета настоящего Договора без письменного согласия Сторон, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.7. Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, оформляющих совместную деятельность Сторон в рамках настоящего Договора, иначе, как с письменного согласия другой Стороны.

11.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на обработку своих персональных данных для целей надлежащего обеспечения Застройщиком обязательств по Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ) и совершение любых действий (операций) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, с персональными данными, указанными в Договоре и в иных документах, полученных для целей заключения и исполнения Договора.

11.9. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один для хранения в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11.10. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются следующие приложения:

- Приложение № 1. Схема расположения Объекта долевого строительства на плане \_\_\_ этажа Многоквартирного дома.  
Приложение № 2. Описание и технические характеристики Объекта долевого строительства.  
Приложение № 3. Описание отделки и комплектации Объекта долевого строительства.

## 12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

### Застройщик:

**ЗАО «Мосинвестстрой»**  
Юридический адрес: 119071, г. Москва,  
Ленинский проспект, д.15А, пом. 23  
ОГРН: 1037739939929  
ИНН: 7715500036/КПП: 772501001  
Р/с: 40702810400000011182  
в БАНК ГПБ (АО)  
К/с: 30101810200000000823  
БИК: 044525823

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/Киселева С.М./

### Участник долевого строительства:

**Гр. РФ**  
адрес для корреспонденции:  
тел.:  
e-mail:

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

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
НА ПЛАНЕ \_\_\_\_ ЭТАЖА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**Картинка этажа**

**ПЛАН КВАРТИРЫ \_\_\_\_**

**Картинка квартиры**

Объект долевого строительства, указанный в п.3.2 Договора на плане выделен черной жирной линией.

**С расположением и планировкой объекта недвижимости Участник долевого строительства ознакомлен и согласен**

**Застройщик:**

**ЗАО «Мосинвестстрой»**

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/Киселева С.М./

**Участник долевого строительства:**

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

**ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКИЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Назначение	Жилое
Условный номер	
Этаж	
Количество комнат	
Проектная общая площадь Объекта	кв.м.
Вариант/стиль внутренней отделки	

**Описание и технические характеристики Объекта долевого строительства:**

1. Планировка квартиры – в соответствии с проектным решением.
2. Высота от пола до потолка до проведения отделочных работ не менее 3,4-4,2 м
3. Пол и потолок – монолитные-железобетонные перекрытия.
4. Межквартирные и межкомнатные перегородки: кирпич, блоки из газобетона
5. Заполнение оконных проемов – оконные блоки дерево-алюминий.
6. Входная металлическая укрепленная дверь
7. Межкомнатные двери: с наличниками, доборами, итальянской фурнитурой
8. Инженерные системы:
  - 8.1. Вентиляция. Система вентиляции централизованная, приточно-вытяжная принудительная, внутриквартирная разводка выполнена по всем жилым помещениям, в кухню и санузел
  - 8.2. Кондиционирование. Система кондиционирования централизованная (VRV/VRF) и разведена внутри квартиры по жилым помещениям. Установлены внутренние блоки
  - 8.3. Электричество. В квартиру подведена силовая электрическая сеть, введён и установлен силовой распределительный щит. Внутренняя разводка системы освещения и розеточных групп. Электрические вводы в квартиры трехфазные 380/220В, пяти проводные.
    - 8.3.1. Расчетная нагрузка не менее: на двухкомнатную квартиру - 15 кВт, трехкомнатную квартиру - 18 кВт, четырехкомнатную квартиру – 21кВт, пятикомнатную квартиру – 27 кВт
    - 8.3.2. Установлены розетки и выключатели
    - 8.3.3. Установлены встроенные светильники
  - 8.4. Водоснабжение/канализация. Система водоснабжения централизованная. Узлы учета находятся на площадке общего пользования. Для кухни предусмотрен отдельный стояк с улучшенной системой водоочистки. Канализационные стояки из труб ПВХ
  - 8.5. Отопление. Стояки отопления из стальных труб, распределительная гребенка расположена на площадке общего пользования. Вводы в квартиры и разводка по квартирам из труб сшитого полиэтилена. Установлены нагревательные приборы
  - 8.6. Слаботочные системы и автоматическая система управления «умный дом»:
    - 8.6.1. Климат контроль. Установлены комнатные термостаты. Индикация текущей температуры на дисплее термостатов с функцией выставления необходимой температуры в помещении (управление кондиционированием и отоплением)
    - 8.6.2. Управление освещением. Дистанционное управление освещением во всех помещениях посредством радиопульта. Установлено оборудование для подключения продукции Apple (без приобретения лицензии Apple). Контроль включения/выключения во всех помещениях. Диммирование в отдельных группах освещения. Автоматическое включение/выключение освещения в проходных зонах (на основе датчиков движения или присутствия)
    - 8.6.3. Управление приводами. Шторы и жалюзи открываются и закрываются посредством радиопульта
    - 8.6.4. Защита от протечек. Датчики протечки воды в “сырых” помещениях с функцией вывода сигнала о протечках в систему диспетчеризации здания и автоматическим перекрытием подачи воды в случае выявления протечки
    - 8.6.5. Телефония. Подведен телефонный сигнал от провайдера телефонии до внутренних телефонных абонентов.
    - 8.6.6. Интернет. Доступ к сети интернет через кабельные соединения, посредством установки розеток RJ-45. Сетевой маршрутизатор для распределения сигнала от провайдера по внутренней компьютерной сети. Беспроводная точки доступа (Wi-Fi).

- 8.6.7. Телевидение. Распределение телевизионного сигнала от этажного щита на внутренние приемники.
- 8.6.8. Система пожарной сигнализации. Система пожарной сигнализации по проекту. Датчики при входе в квартиру.
- 8.6.9. Домофон. Видеодомофонная система.

**Застройщик:**

**ЗАО «Мосинвестстрой»**

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ /Киселева С.М./

**Участник долевого строительства:**

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

## ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ И КОМПЛЕКТАЦИИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Набор и количество помещений согласно планировки приобретаемого Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

1. Прихожая
  - 1.1. Пол – гидроизоляция, стяжка армированная сеткой, натуральный камень
  - 1.2. Потолок – выполнен из ГКЛ по металлическому каркасу, оштукатурен и покрашен водоэмульсионной краской, смонтирован карниз
  - 1.3. Стены – загрунтованы, оштукатурены и окрашены водоэмульсионной краской.
2. Кухня / рабочая зона кухни
  - 2.1. Пол – гидроизоляция, стяжка, армированная сеткой, натуральный камень
  - 2.2. Потолок – выполнен из ГКЛ по металлическому каркасу, оштукатурен и покрашен водоэмульсионной краской, смонтирован карниз
  - 2.3. Стены – загрунтованы, оштукатурены и окрашены водоэмульсионной краской.
3. Жилые комнаты: гостиная, столовая, спальня, в т.ч. коридор
  - 3.1. Пол - стяжка, фанерная подоснова, паркетная доска из массива
  - 3.2. Потолок – выполнен из ГКЛ по металлическому каркасу, оштукатурен и покрашен водоэмульсионной краской, смонтирован карниз
  - 3.3. Стены – загрунтованы, оштукатурены и окрашены водоэмульсионной краской
4. Гардеробная
  - 4.1. Пол – стяжка, фанерная подоснова, паркетная доска из массива
  - 4.2. Потолок – выполнен из ГКЛ по металлическому каркасу, оштукатурен и покрашен водоэмульсионной краской
  - 4.3. Стены – загрунтованы, оштукатурены и окрашены водоэмульсионной краской
5. Основной санузел
  - 5.1. Пол – гидроизоляция, стяжка, армированная сеткой, камень, смонтирован теплый пол
  - 5.2. Потолок – выполнен из ГКЛ по металлическому каркасу, оштукатурен и покрашен влагостойкой краской
  - 5.3. Стены – натуральный камень, установлены ревизионные сантех. люки
  - 5.4. Сантехническое оборудование – раковина, ванна, душевой трап, унитаз, биде, водяной полотенцесушитель
6. Дополнительный санузел
  - 6.1. Пол – гидроизоляция, стяжка, армированная сеткой, камень, смонтирован теплый пол
  - 6.2. Потолок – выполнен из ГКЛ по металлическому каркасу, оштукатурен и покрашен влагостойкой краской
  - 6.3. Стены – натуральный камень, установлены ревизионные сантех люки
  - 6.4. Сантехническое оборудование – раковина, ванна или душ согласно проекту, унитаз, водяной полотенцесушитель
7. Гостевой санузел
  - 7.1. Пол – гидроизоляция, стяжка, армированная сеткой, камень, смонтирован теплый пол.
  - 7.2. Потолок – выполнен из ГКЛ по металлическому каркасу, оштукатурен и покрашен влагостойкой краской
  - 7.3. Стены – натуральный камень, установлены ревизионные сантех. люки
  - 7.4. Сантехническое оборудование – раковина, унитаз

В процессе выполнения работ по внутренней отделке Застройщик, в случае изменения существенных обстоятельств (включая снятие изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования более, чем на 10%, но не ограничиваясь указанными изменениями), имеет право заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения указанной в п. 4.21. Договора стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства. Указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления, с указанием изменившихся существенных обстоятельств, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента такого изменения, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в разделе 12 Договора адресу Участника долевого строительства.

**Застройщик:**

**ЗАО «Мосинвестстрой»**

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ /Киселева С.М./

**Участник долевого строительства:**

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