

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

г. Москва

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью ДРСУ «Северное», ОГРН 1037739769210, ИНН 7712002917, КПП 774301001, адрес места нахождения: 125499, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 39, корп. 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Гаврина Евгения Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и**

**Участник долевого строительства – гр. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство Российской Федерации, пол \_\_\_\_\_, паспорт РФ: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:**

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многоэтажную жилую застройку** на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0001022:29, расположенном **по адресу: Москва, САО, район Головинский, Головинское шоссе, владение 10** (далее – «Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) (далее - Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

- Договор аренды земельного участка от 23 июня 1993 года № М-09-000162;
- Разрешение на строительство № 77-124000-012082-2015 от 30 декабря 2015 года;
- Проектная декларация, опубликованная 30 декабря 2015 года в сети «Интернет» на официальном сайте Жилого комплекса [www.mayakovskiy.com](http://www.mayakovskiy.com)

1.4. В обеспечение надлежащего исполнения Застройщиком обязательств перед Участником долевого строительства по Договору, Застройщик производит обязательные отчисления в компенсационный фонд ППК «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в размере и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, в соответствии с проектной документацией (далее – Объект):

**- Квартира (жилое помещение):**



Проектный номер – \_\_\_\_\_

Количество комнат – квартира свободной планировки;

Проектные площади: общая площадь Квартиры (далее – Площадь Объекта) – \_\_\_\_\_ кв.м.

Этаж – \_\_\_\_\_

Корпус – \_\_\_\_\_

Квартира расположена в Многоквартирном жилом доме по адресу: **Москва, САО, район Головинский, Головинское шоссе, владение 10.**

Многоквартирный дом состоит из 36 этажей + техпространства+ подземный этаж.

Общая площадь Многоквартирного дома 108 487 кв.м.

Материал стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие).

Материал перекрытий: монолитный железобетонный.

Класс энергоэффективности: высокий.

Сейсмостойкость: до 6 баллов.

Расположение Квартиры указано на поэтажном плане соответствующего корпуса Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью.

Приложение № 2 не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения), а также указывает местоположение Квартиры на этаже. Наличие на плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов

Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект. При этом площади Квартиры уточняются по данным технической инвентаризации.

2.2. В Квартире производятся работы по перечню, указанному в Приложении №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Остальные работы в Квартире, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

### **3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ**

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **1 квартал 2019 года**. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. Объект должен быть передан Застройщиком Участнику в срок не позднее шести месяцев после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 5.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 9.4. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта,



предусмотренный разделом 3 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 3 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десять) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

3.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ**

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках.

4.5. В случае если Объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.6. Участник обязан принять Объект в течение 7 (семь) рабочих дней с момента даты устранения недостатков, указанной в Акте о выявленных недостатках.

4.7 При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 4.3., п. 4.6. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 7 (семь) календарных дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Объекта, либо по истечении срока, предусмотренного для устранения недостатков, указанных в Акте о выявленных недостатках, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

4.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

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

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником Застройщику для строительства Объекта, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей



(из которых \_\_\_\_\_ рублей – возмещение затрат на строительство Объекта; \_\_\_\_\_ рублей – оплата услуг Застройщика). Цена Договора определена из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра Площади Квартиры \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей**, умноженной на Площадь Объекта.

В случаях указанных в п. 9.4., 9.5. Договора Стороны осуществляют корректировку Цены Договора.

5.2. Указанная в пункте 5.1. Договора стоимость одного квадратного метра Площади Квартиры и, как следствие, Цена Объекта является окончательной и может быть изменена в случаях, предусмотренных п. 5.1. Договора.

5.3. Уплата Участником Застройщику Цены Договора, указанной в п.5.1. Договора, производится на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) банковских дней с момента заключения Договора с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ . НДС не облагается».

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству РФ, по согласованию с Застройщиком.

5.4. Днем осуществления Участником платежа считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.5. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.6. Затраты на строительство Объекта включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением проекта по строительству Объекта, в том числе, строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание); возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение иных затрат, связанных со строительством Объекта, включая расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта в соответствии с нормативно-правовыми актами, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Объекта. Денежные средства Участника могут быть направлены на покрытие кредитных средств, фактически израсходованных на строительство Объекта, а также на уплату процентов по кредиту. Полученная экономия (разница между внесенными Участником денежными средствами и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения.

## 6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и



начинает исчисляться со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается с момента подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на светопрозрачные конструкции и установленную на них фурнитуру, а также на установленные индивидуальные приборы учета (водоснабжение, электричество, тепло) составляет 2 (два) года со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Объекта соответствуют гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик обязуется:**

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника исключительно для строительства Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику Объект по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче Участнику.

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

### **7.2. Застройщик вправе:**

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации.



7.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

**7.3. Участник обязуется:**

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.3. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче, приступить к его принятию.

7.3.4. С момента приемки Объекта Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента приемки Объекта Участником по Передаточному акту до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Многоквартирном доме.

7.3.5. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ до передачи Объекта Участнику по Передаточному акту.

7.3.6. В день подписания Договора оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.7. Осуществить своими силами и за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект.

7.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

**7.4. Участник вправе:**

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником цены Объекта по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.5. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

7.6. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

7.7. Участник ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, Объекте, в том числе описание местоположения Объекта с учетом окружающей обстановки, и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства, которые обеспечили Участнику возможность свободного и правильного выбора Объекта, исключая возникновение сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта.



7.8. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник подтверждает свое согласие на то, что Застройщик имеет право отказать в согласовании уступки Участником прав требований по Договору без объяснения причин.

8.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Фактическая (реально построенная) Площадь Квартиры определяется по правилам технической инвентаризации.

9.2. Указанная в Договоре площадь Квартиры не является окончательной и может отличаться от величины, указанной в п. 2.1 Договора.

Площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации (далее – БТИ), результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п.9.3, 9.4 и 9.5 Договора.

Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Квартиру не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на Многоквартирный дом в соответствии с действующим законодательством.

9.3. Сторонами допускается отклонение фактической Площади Квартиры от Площади, указанной в п. 2.1 Договора, на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра в сторону увеличения либо уменьшения. При этом Цена Договора, указанная в п.5.1 Договора, корректировке не подлежит.

9.4. В случае увеличения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с Площадью указанной в п.2.1. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цена Договора за разницу между Площадью Квартиры указанной в п.2.1. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.5.1. Договора. Доплата осуществляется Участником в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_{\text{бти}} - S_d) * C$$



Где:  $\Sigma_d$  – сумма доплаты,

$S_{бти}$  – Площадь Квартиры по паспорту БТИ

$S_d$  – Площадь Квартиры по Договору

$C$  – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.5. В случае уменьшения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры по паспорту БТИ более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с площадью указанной в п.2.1 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Квартиры указанной в п.2.1. Договора и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, из расчета стоимости одного квадратного метра Площади Квартиры указанной в п.5.1. Договора. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на указанные в письменном заявлении Участника банковские реквизиты не позднее 7 (семь) рабочих дней со дня предоставления заявления Участником. Датой предоставления заявления считается дата его вручения Застройщику

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_v = (S_d - S_{бти}) * C$$

Где:  $\Sigma_v$  – сумма возврата,

$S_d$  – Площадь Квартиры по Договору

$S_{бти}$  – Площадь Квартиры по паспорту БТИ

$C$  – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.6. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 9.4 и п. 9.5., корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в Передаточном акте.

9.7. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект.

9.8. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

9.9. Характеристики земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, могут быть изменены без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, при его разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и условиями Договора.

10.2. В случае нарушения срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.



10.3. В случае расторжения Договора по любым основаниям, Участник обязан оплатить Застройщику понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Сумма расходов может быть удержана Застройщиком из денежных средств, уплаченных Участником в счет Цены Договора.

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Участнику вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.5. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 4 настоящего Договора.

10.6. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 9.4. настоящего Договора.

10.7. В случае осуществления Участником какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по Передаточному акту, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3 % (трех процентов) Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

11.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании поданного Участником заявления о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении настоящего Договора и подписания Сторонами соглашения о расторжении, Застройщик в течение 90 дней с даты регистрации Соглашения о расторжении, возвращает оплаченные Участником денежные средства, за вычетом 10% от суммы Договора, указанной в п. 5.1.

## **12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десять) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно (путем направления



сообщения по факсимильной, электронной или почтовой связи по последнему известному адресу) уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств. В противном случае сторона, подвергаясь обстоятельствам непреодолимой силы, лишается права ссылаться на их возникновение и действие во времени.

12.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (Трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы должны служить документы, выдаваемые компетентными на то органами.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Передача Объекта Участнику по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

13.4. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

13.5. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом.

13.6. Подписанием настоящего Договора Участник дает согласие на уступку Застройщиком гарантийных обязательств, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора, иному третьему лицу, в том числе Управляющей организации,



осуществляющей эксплуатацию Многоквартирного дома после ввода его в эксплуатацию, в случае если такое решение будет принято Застройщиком. Участник уведомляется о состоявшейся уступке путем направления почтового уведомления по адресу, указанному в разделе 14 Договора. Уведомление о состоявшейся уступке считается полученным Участником по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня ее направления по адресу Участника, указанному в Договоре, как адрес для корреспонденции, при отсутствии документов, подтверждающих доставку уведомления в меньший срок.

13.7. Разногласия между Сторонами, возникшие при выполнении условий настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров. Если соглашение между Сторонами не было достигнуто, то спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

13.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### **14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

##### **Застройщик**

*Общество с ограниченной  
ответственностью ДРСУ «Северное»*  
125499, г. Москва, ул. Кронштадтский  
бульвар, дом 39, корп. 1  
ОГРН 1037739769210

ИНН 7712002917/КПП 774301001  
Расчетный счет в рублях №  
40702810740000039419  
ПАО Сбербанк г. Москва  
К/с № 30101810400000000225  
БИК 044525225

*Генеральный директор  
ООО ДРСУ «Северное»*

##### **Участник**

**Е.С. Гаврин**



Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Квартире, указанной в п. 2.1. Договора:

1. Квартира со свободной планировкой без выполнения внутриквартирных перегородок. Контурами перегородок высотой 20 см выделен санузел с ванной.
2. Установка металлической наружной двери.
3. Монтаж системы отопления согласно проектной документации с установкой нагревательных приборов.
4. Ввод электрических кабелей в Квартиру с установкой квартирного электрощитка механизации в виде вводного и отводящего автоматов;
5. Вентиляция: Воздухозаборное отверстие – узел ввода в зоне санузла.
6. Водоснабжение: Ввод в Квартиру трубопроводов горячей и холодной воды, в зоне санузла.
7. Канализация: В Квартире размещен стояк бытовой канализации с отводом для дальнейшего подключения стоков от бытовых санитарных приборов и оборудования.

Все работы по отделке Квартиры, (выравнивающая и черновая стяжка под устройство полов, гидроизоляция в зоне санузлов, штукатурные и другие отделочные работы), разводке и монтажу инженерных коммуникаций, установку оконечных устройств, в том числе установка крана и приобретение пожарного рукава для первичного пожаротушения, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

**Застройщик**

**Участник**

*Генеральный директор  
ООО ДРСУ «Северное»*

**Е.С. Гаврин**



Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ года

**Поэтажный план  
с техническим описанием Квартиры  
проектный номер \_\_, расположенной на \_\_-м этаже, в корпусе \_\_  
Многоэтажной жилой застройки по адресу:  
г. Москва, САО, район Головинский, Головинское шоссе, владение 10**

*Генеральный директор  
ООО ДРСУ «Северное»*

*Участник долевого строительства*

\_\_\_\_\_ **Е.С. Гаврин**

\_\_\_\_\_