

# ДОГОВОР № Л7- УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Московская область  
г. Дмитров

\_\_\_\_\_ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дмитровские горизонты» (ООО «Дмитровские горизонты») (зарегистрированное Инспекцией МНС по городу Дмитров Московской области «18» января 2013 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1135007000182, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица, серия 50 № 013865136, ИНН 5007085235, КПП 500701001, адрес местонахождения: 141800, Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Луговая, д.31), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Мамаева Дмитрия Юрьевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. отделением \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» (далее – «**Участник**»), с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № Л7-\_\_ от \_\_\_\_\_ 2019 года (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Земельный участок** - земельный участок площадью 6025 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0011101:973, категория земель: «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования: «для строительства малоэтажных жилых домов», расположенный по адресу: Московская область, Дмитровский район, город Дмитров, улица Луговая.

**1.2. Жилой дом** – четырехсекционный 3-х этажный жилой дом, возводимый на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: **Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, город Дмитров, ул. Луговая, поз. 7.**

Почтовый адрес уточняется по окончании строительства.

Описание жилого дома: количество квартир всего – 75, общая площадь квартир - 4427,49 кв.м., и имеющий следующие основные характеристики:

- общая площадь застройки – 1895,91 кв.м;
- общая площадь здания – 5300,24 кв.м.
- класс энергоэффективности, сейсмостойкости – не требуется
- назначение – жилое;
- конструктивная схема – монолитный железобетон в виде безригельного связевого каркаса.
- фундаменты – монолитная железобетонная плита под всем зданием из бетона класс В-25 по прочности W-6 по водонепроницаемости F-150 по морозостойкости, толщиной 400 мм по бетонной подготовке h 100 мм из бетона В-7,5.

• Горизонтальная и вертикальная гидроизоляция из 2-ух слоев гидроизола на битумной мастике.

• материал наружных стен подземной части монолитный железобетон класса В-25 по прочности, W-4 по водонепроницаемости, F-150 по морозостойкости.

• материал наружных стен надземной части монолитный керамзитобетонные блоки ROSSER, толщ 190 мм, с утеплением Rockwool Фасад Батс.

• внутренние стены керамзитобетонные блоки ROSSER

• перекрытия – монолитная ж/б плита толщиной 180 мм.

• перекрытие над техподпольем утепляется плитами из экструдированного пенополистерола фирмы БАСФ Стиродур. Утепление со стороны техподполья.

**1.3. Объект долевого строительства (далее «Объект»)** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Основные характеристики Объекта долевого строительства (корпус, секция, этаж, номер квартиры на площадке, проектная площадь, количество и площади комнат, помещения

вспомогательного использования, лоджий, балконов в жилом помещении) определяются положениями пункта 3.2. Договора.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Жилом доме, указаны в Приложении №1 к Договору.

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта, (в том числе – площадь жилых, вспомогательных помещений, лоджий) могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Жилого дома и получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. Уточнение площади Объекта производится после ввода жилого дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Жилого дома.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Допустимым изменением общей площади, передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов от проектной площади.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь». Площадь балконов/лоджий подлежит указанию в техническом плане Многоквартирного дома.

Стороны согласовали, что исключение площадей лоджий из общей площади соответствующего Объекта и государственная регистрация права собственности на Объект общей площадью, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площади Объекта, без учета лоджий, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не является основанием для проведения перерасчета между Сторонами, возврат денежных средств Участнику Застройщиком в этом случае не производится.

**1.4. Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, (межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, инженерное оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование находящееся в данном доме, земельный участок (с учетом положения пункта 7.2 настоящего договора), на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности и/или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 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 по тексту – «Закон о долевом участии»).

**1.6. Разрешение на строительство** – документ, выдаваемый органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством РФ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство многоквартирного жилого дома в соответствии с проектом и техническими условиями.

**1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий завершение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка, градостроительным регламентам, техническим условиям и проектной документации.

**1.8. Проектная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная показателями проектной документации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, с учетом понижающего коэффициента 0,5 (применяется для определения цены Договора), на основании Приказа Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об

установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (зарегистрированный в Минюсте России 16.12.2016 № 44769).

**1.9. Общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная показателями разрешительной проектной документации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий.

**1.10. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** - сумма площадей всех частей помещения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий с учетом понижающего коэффициента – 0,5, определяющаяся по результатам проведения обмеров кадастровым инженером.

**1.11. Проектная декларация** - документ, содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.пф>, а также, на официальном сайте Застройщика: <http://www.dmgor.ru>.

**1.12. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства) и оплаты услуг Застройщика.

**1.13. Участник долевого строительства** (далее именуемый так же – «Участник») – физическое (юридическое) лицо, денежные средства которого привлекаются для долевого строительства Жилого дома и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у такого участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

**1.14. Передаточный акт** – документ, по которому осуществляется передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства.

**1.15.** На момент подписания Сторонами настоящего Договора Жилой дом и земельный участок, на котором предполагается его строительство, расположены в границах элемента планировочной структуры, в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

Стороны согласовали, что Застройщик вправе без получения согласия Участника долевого строительства, вносить в утвержденную документацию по планировке территории изменения в предусмотренном законодательством порядке, в том числе в части состава и параметров объектов инфраструктуры. При этом такие изменения не будут рассматриваться Сторонами в качестве изменений условий настоящего Договора.

## **2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «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 о долевом участии»).

**2.2.** В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

**2.2.1.** Правоустанавливающий документ на земельный участок:

- Договор аренды земельного участка от 29.12.2017г. №348-д. Право аренды на земельный участок площадью 6025 кв.м. с кадастровым номером 50:04:0011101:973 принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка, заключаемого без проведения торгов от 29.12.2017г. № 348-д, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.12.2018г. сделана запись регистрации № 50:04:0011101:973-50/004/2018-7.

**2.2.2.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство №RU50520000-234 от 17 декабря 2014г., выданное Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области (с изменениями от 27.01.2016г., 21.02.2017г., 24.05.2017г., 09.02.2018г., 02.11.2018г. и 20.09.2019).

**2.2.3.** Проектная декларация – документ, содержащий информацию о Застройщике и о проекте строительства. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.пф>, а также, на официальном сайте застройщика: <http://www.dmgor.ru>.

**2.2.4.** Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации Закону № 214-ФЗ, выданное Министерством строительного комплекса Московской области № 20исх-4732/91 от 27.03.2017г.

**2.2.5.** Застройщик вправе привлекать в соответствии с ч. 4 ст. 3 Закона № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее по тексту – «Фонд»), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном законодательством.

**2.3.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.2. настоящего Договора, а также с полной информацией Застройщика, проекта строительства, порядка и сроков реализации проекта.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом, расположенный на земельном участке по строительному адресу: **Московская область, Дмитровский район, городское поселение Дмитров, город Дмитров, ул. Луговая, поз. 7** и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

**3.2.** Объектом долевого строительства является указанное ниже жилое помещение (далее – Квартира), расположенная в Жилом доме, расположенном по адресу: Россия, Московская область, Дмитровский район, г. Дмитров, ул. Луговая, позиция 7.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер секции	Общая площадь м <sup>2</sup>	Количество во комнат	Площадь комнат		Площадь помещений вспомогательного использования	
						Условный номер комнаты	Площадь м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Проектная площадь Квартиры составляет \_\_\_ кв.м.

\*Указанная площадь Квартир является проектной и подлежит уточнению по результатам обмеров кадастровым инженером после окончания строительства Жилого дома, при этом проектная площадь лоджии определяется с учетом понижающего коэффициента – 0,5.

Местоположение Жилого дома на земельном участке и расположение Объекта (Квартиры) на плане создаваемого Жилого дома указано в поэтажном плане (Приложение №1).

**3.2.1.** Объект, указанный в п. 3.2 настоящего договора, передается Застройщиком Участнику в степени готовности, определяемой Приложением №2 (Описание степени готовности Объекта долевого строительства) к Договору.

### 3.3. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

**3.3.1.** В соответствии со ст. 13 Закона, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, в случае приобретения поименованного в п.1.1. Участка в собственность, или право

аренды, право субаренды на указанный Земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, до даты передачи объекта долевого строительства, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

**3.3.2.** К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

**3.3.3.** Исполнение обязательств застройщика по передаче жилых помещений участникам долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного жилого дома обеспечивается путем уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

**3.4.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие их Участником осуществляется по Актам приема-передачи не позднее **«30» июня 2021 года**.

**3.5.** Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

**3.6.** Застройщик осуществляет строительство Объекта исключительно со свободной планировкой, без установки межкомнатных перегородок и без отделки.

**3.7.** Взаиморасчеты Сторон осуществляются согласно п.4.14, с учетом положений п. 4.2; п. 1.8; п. 1.10 Договора. Участник оплачивает Долевой взнос (цену настоящего договора) Застройщику за фактическую площадь, Квартиры. Вычет площади из состава Квартиры (при обмере) в местах условно обозначенных межкомнатными перегородками не является основанием для применения Застройщиком п. 4.7 настоящего Договора.

**3.8.** Застройщик вправе закладывать банкам права аренды земельного участка, предоставленного под строительство Жилого дома с учетом положений Закона.

**3.9.** В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и/или указанных в пункте 5.1 договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. не применяются.

**3.10.** Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора Помещение не продано, не заложено, правами третьих лиц не обременено, в споре или под арестом не состоит.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора (долевой взнос) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**. Данная сумма НДС не облагается. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с п. 4.4 Договора. Цена договора рассчитана посредством умножения площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

**4.2.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, кроме как по соглашению Сторон.

Стороны принимают во внимание, что Федеральном законе 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», ни в других нормативных правовых актах не содержится положений, устанавливающих порядок определения цены объекта недвижимости в качестве обязательного требования к договорам участия в долевом строительстве, в связи с чем, стороны будут руководствоваться положениями настоящего Договора.

**4.3.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта включает сумму денежных средств, направленных на строительство (создание) Объекта в

соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение прав на земельный участок и уплату арендных платежей за землю за весь период действия Договора в части занимаемой площади в соответствии с проектом планировки (проектом межевания), утвержденном в установленном порядке; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат по выполнению обязательств Застройщика и услуг Застройщика, иных обязательств на территории Дмитровского района Московской области.

**4.4.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.3 Договора.

**4.5.** Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчетов в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов (организаций), осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.10 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6., 4.7. Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

**4.6.** Если Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.10 Договора, превысит Проектную площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора более, чем на 5 (Пять) процентов от проектной площади, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Участник перечисляет указанные денежные средства на расчетный счет Застройщика или оплачивает иным согласованным Сторонами способом в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.7.** Если Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.10 Договора, будет меньше проектной площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора более, чем на 5 (Пять) процентов от проектной площади, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного расчета суммы осуществляется Застройщиком по средством перечисления денежных средств на расчетный счет Участника, по указанным им банковским реквизитам в течение 15 (Пятнадцати) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

**4.8.** В случае уступки права требования по настоящему договору иным лицам дополнительные взаиморасчеты при отклонении уточненной общей площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, производятся исходя из стоимости квадратного метра, определенной в п. 4.2. Договора. При этом подписание какого-либо дополнительного соглашения к настоящему Договору не предусматривается.

**4.9.** В цену по Договору не включаются:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве или соглашений о расторжении указанного Договора.
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта БТИ, экспликации и других необходимых для оформления в собственность документов
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;
- оформление права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

**4.10.** Расходы на государственную регистрацию настоящего договора, дополнений и изменений к нему Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

**4.11.** Оплата по настоящему Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае, если оплата по настоящему Договору, за Участника долевого строительства, будет производиться третьим лицом, Застройщику должно быть предоставлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты.

**4.12.** Цена Договора оплачивается Участником:

**4.12.1.** В течение 90 (девяноста) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

**4.13.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Договору участия в долевом строительстве № Л17- от \_\_\_\_\_ 2019г., НДС не облагается».**

**4.14.** Окончательная стоимость Объекта долевого строительства, определяется по результатам обмеров кадастрового инженера, оформляется Актом сверки взаиморасчетов и оплачивается в соответствии с условиями настоящего Договора.

**4.15.** Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств по Договору является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 6 (Шести) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (далее – «срок передачи Объекта»), но не позднее **«30» июня 2021 года**, при этом Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом Участник предупрежден, что в Передаточном акте может указываться площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без площади мест размещения возможных для установки межкомнатных перегородок. Стороны пришли к соглашению, что указанное обстоятельство не служит основанием для применения Застройщиком п.4.7 настоящего Договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**5.3.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного в п.5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении, либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

В случае неявки для подписания Передаточного акта или отказа от подписания Передаточного Акта на Объект долевого строительства (за исключением случая несоответствия Объекта долевого строительства установленным требованиям), на Участника долевого строительства возлагается обязанность по оплате возможных затрат по продлению срока действия документов, выдаваемых официальными органами и бремя содержания Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства с момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства самостоятельно несет расходы по содержанию Объектов долевого строительства, в том числе расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

**5.4.** Участник обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.3 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые не соответствуют требованиям нормативных документов РФ и условиям настоящего Договора, Участник в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

**5.5.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При

этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня уведомления Участника о составлении одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

**5.6.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятнадцатидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.7.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**5.8.** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

**5.9.** В случае, если передача Участнику Долевого строительства осуществляется до момента оплаты стоимости Квартиры в полном объеме, Квартира будет считаться находящейся в залоге у Застройщика в силу п.5 ст.488 ГК РФ до момента завершения сторонами взаиморасчетов.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на материалы (отделочные, санитарно-технические и другие) соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей.

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

**6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта или ненадлежащих первичных отделочных работ проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

**6.8.** В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать)



календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий настоящего Договора и существенного ухудшения его качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

**6.9.** До момента оформления права собственности Участника на Объект Участник не вправе без письменного согласия Застройщика проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы, включая установку снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений). После оформления права собственности Участника на Объект все вышеуказанные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.6. и п.4.7 Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

**7.1.2.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения в соответствии с условиями настоящего Договора уведомления о готовности передать Объект долевого строительства, принять Объект путем подписания Передаточного акта.

**7.1.3.** Участник с момента подписания Передаточного Акта самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

В случае отказа Участника от заключения договора на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с эксплуатирующей организацией, Участник с даты подписания Передаточного Акта Жилого дома обязуется компенсировать эксплуатирующей организации расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также пропорционально доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество - расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома по тарифам, установленным эксплуатирующей организацией на Жилой дом. Указанные расходы компенсируются за период с даты подписания Передаточного Акта.

После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**7.1.4.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.1.5.** Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью цены объекта в Договоре указанного или с переводом долга на нового участника и письменного согласия Застройщика на перевод долга.

**7.1.6.** Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

**7.1.7.** Любые ремонтные и отделочные работы на Объекте с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

**7.1.8.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта,
- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.
- уступка права требования к третьим лицам.

**7.1.9.** Участник предоставляет Застройщику все необходимые документы, в том числе для осуществления государственной регистрации Договора и обременений, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, в том числе нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Участника в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за регистрацию Договора в размере, предусмотренном действующим законодательством. Участник обязан передать Застройщику документы не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

**7.2.** Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является согласием Участника на раздел Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) Объекта (Жилого дома и иных объектов недвижимости), а также и его последующей эксплуатации, после завершения строительства.

### **7.3. Обязанности Застройщика:**

**7.3.1.** За счет целевых инвестиций Участника осуществить строительство Жилого дома и выполнить на Объекте работы согласно проекта.

**7.3.2.** Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**7.3.3.** Передать Участнику Объект по Передаточному акту, подписываемому Сторонами, при условии выполнения Участником своих обязательств по договору надлежащим образом. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

**7.3.4.** Застройщик до подписания Передаточного акта обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом, а также предоставить справку или иной документ, выданный органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и передать копию указанного документа Участнику вместе с подписанным документом, предусмотренным п. 4.5. Договора.

**7.3.5.** Застройщик направляет разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на Объекты долевого строительства не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

**7.3.6.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

### **7.4. Застройщик имеет право:**

**7.4.1.** Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства привлекать к участию в совместной деятельности по строительству Объекта третьих лиц (Участников долевого строительства, Инвесторов, Соинвесторов и т. д.);

**7.4.2.** Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

**7.4.3.** При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 3.4, 5.1 Договора срок для передачи, в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока, в том числе в случае досрочной передачи Объекта, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Жилого дома и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта

или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

**7.4.4.** Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, следующего за днем получения Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Жилого дома и готовности Объекта к передаче, но не ранее даты предусмотренной пунктом 2.1 Договора, составить односторонний акт в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Жилого дома и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

**7.5.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора и подать необходимый комплект документов, не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты подписания Договора.

**7.6.** Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных настоящим Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за непередачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

**7.7.** Стороны соглашаются, что свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных со строительством и сдачей многоквартирного дома, в котором расположен Объект, в эксплуатацию, качества произведенных работ, соответствия проекту и СНИП, соответствия их требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, а также проектной документации является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном порядке, и соглашаются с тем, что такое разрешение является достаточным подтверждением качества Объекта для передачи его (Объекта) Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада).

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего

государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9.2.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

**10.1.1.** В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник долевого строительства обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору. Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения разрешения на строительство Многоквартирного дома.

Возмещению Участником долевого строительства подлежат следующие расходы, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь: расходы, связанные с имущественным страхованием; расходы, понесенные Застройщиком в связи с реализацией Объекта долевого строительства, включая расходы на рекламу; расходы, связанные с осуществлением технической инвентаризации Многоквартирного дома; расходы по организации мероприятий по приему-передачи Многоквартирного дома в управление управляющей компании; расходы Застройщика, связанные с привлечением денежных средств для возврата денежных средств Участнику долевого строительства (в том числе расходов, связанных с выплатой процентов по займу и/или банковскому кредиту, привлеченному для возврата денежных средств Участнику долевого строительства, за весь период уплаты процентов по такому займу/кредиту) и прочие расходы, в том числе, не включенные в Цену настоящего Договора.

Размер таких расходов Застройщика, подлежащих возмещению Участником долевого строительства, определяется по данным бухгалтерского учета Застройщика и составляет не более 10% (десять процентов) от Цены настоящего Договора. Стороны настоящего Договора установили, что подтверждением несения Застройщиком расходов, связанных с исполнением настоящего Договора, являются данные бухгалтерского учета, оформляемые в виде справок, выписок.

Возврат Участнику долевого строительства денежных средств, за вычетом расходов, которые несет Застройщик в связи с исполнением настоящего Договора осуществляется в установленные действующим законодательством и настоящим Договором сроки при условии предоставления Участником долевого строительства необходимых банковских реквизитов.

**10.1.2.** В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику денежных средств осуществляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав, а так же предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств. Данные денежные средства не могут рассматриваться, как незаконное обогащение Застройщика, на них не могут быть начислены проценты за пользование чужими денежными средствами.

В случае невозможности возврата денежных средств Участнику в связи с отсутствием банковского счета или информации о таковом, Застройщик перечисляет денежные средства Участника в соответствии с действующим законодательством на депозит нотариуса, Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в

депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

**10.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства установленных настоящим Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

**10.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (с учетом п. 3.4, 5.1 Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

**10.5.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**10.6.** В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.4 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

**10.7.** При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.

**10.7.1.** В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником долевого строительства Объекта в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**10.7.2.** Если Многоквартирный дом передан в управление управляющей/эксплуатирующей организации, то при обнаружении Участником долевого строительства отступлений качества Объекта от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Многоквартирный дом организация.

**10.8.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон. Стороны подтверждают наличие у Сторон согласия лиц, чьи персональные данные могут быть обработаны и сохранены в связи с заключением настоящего Договора.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**11.3.** Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика и Участника в соответствии с их реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

**11.4.** Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку персональных данных, в том числе на передачу их лицу, которое будет осуществлять коммунальное и техническое обслуживание квартиры и дома.

**11.5.** Участник долевого строительства дает свое согласие на раздел земельного участка(ов) на котором(ых) расположен дом (объект недвижимости), на несколько в соответствии с проектом межевания и схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

**11.6.** Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику закладывать права аренды земельного участка, предоставленного под строительство дома, банком как по полученным кредитам, так и по кредитам, которые будут получаться Застройщиком в будущем.

**11.7.** С момента ввода жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию и передачи его в управление и/или на баланс эксплуатирующей организации

Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории. До момента оформления права собственности на Объект долевого строительства, Участник обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из общепринятых ставок на расчетный счет организации, принявшей дом на баланс или во временное управление.

**11.8.** При достижении договоренности Застройщика и эксплуатирующей организации Участник долевого строительства заключает договор с эксплуатирующей организацией перед подписанием акта приема-передачи.

**11.9.** Договор составлен и подписан в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11.10.** Стороны в договоре подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор на крайне невыгодных для себя условиях.

**11.11.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.12.** Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и(или) изменения в квартире, при условии их согласования с соответствующими органами и организациями, или изменения, производимые без согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

**11.13.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством. Договор вступает в силу с момента его подписания и считается заключенным с даты его государственной регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств

**11.14.** Приложения к настоящему Договору:

**11.14.1.** Приложение № 1 - Местоположение объекта (квартиры) № 1 на плане создаваемого Жилого дома (Поэтажный план); План расположения жилого дома на земельном участке.

**11.14.2.** Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**ООО «Дмитровские горизонты»**

Московская область, город Дмитров, улица

Луговая, дом 31

ИНН/КПП 5007085235/500701001

ОГРН 1135007000182141800

р/с 40702810640000041316

в ПАО «Сбербанк России»

БИК 044525225

Кор. счет 30101810400000000225

**Генеральный директор**

**ООО «Дмитровские горизонты»**

\_\_\_\_\_/Д.Ю. Мамаев/

**М.П.**

**Участник долевого строительства:**

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**тел.** \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

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

## ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

на квартиру № \_\_ с проектной площадью \_\_ кв.м,  
расположенную на \_\_ этаже в секции № \_\_ строящегося жилого дома  
по строительному адресу: Московская область, Дмитровский район,  
городское поселение Дмитров, город Дмитров, ул. Луговая, поз. 7



С расположением приобретаемой квартиры Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

Застройщик:  
Генеральный директор  
ООО «Дмитровские горизонты»

\_\_\_\_\_/ Д.Ю. Мамаев /  
М.П.

Участник долевого строительства:

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

### Описание степени готовности Объекта долевого строительства

Квартира передается без отделки и инженерного оборудования, в том числе: без отделки стен, потолка, пола любыми отделочными материалами и без любых других отделочных работ и оборудования жилых квартир, без санитарно-технического оборудования и приборов; коммуникации прокладываются до точек подключения в стояках; выполняется установка отопительных приборов; внутриквартирное электроснабжение выполняется без электропроводки и электроприборов (питающий кабель прокладывается до квартирного щитка); гидроизоляция полов не выполняется. В квартире не устанавливаются: межкомнатные перегородки и перегородки зоны санузла и ванной. В квартире устанавливается входная дверь, окна (двухкамерный стеклопакет) по контуру наружных стен, полотенцесушитель типового исполнения. Квартира передается без остекления лоджий (балконов) (при их наличии). Подоконные доски не устанавливаются.

**Застройщик:**

**Генеральный директор**

**ООО «Дмитровские горизонты»**

\_\_\_\_\_ / Д.Ю. Мамаев /

**М.П.**

**Участник долевого строительства:**

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