

# ДОГОВОР № СМ/Ш-0000

## участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ОблТоргУниверсал»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, место нахождения: 143400, Российская Федерация, Московская область, г. Красногорск, Строительный проезд, д. 4А, зарегистрировано Инспекцией МНС России по г. Одинцово Московской области «09» октября 2002 года ОГРН 1025004062104, ИНН/КПП 5032081883/502401001, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и **гражданин/(ка) России** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., пол \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_ по месту жительства по адресу: индекс, \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- «Дом» – жилой дом (корпус 9-10-11) с внутриплощадочными инженерными сетями, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, по адресу: **Московская область, Красногорский район, вблизи д. Павшино, земельный участок с кадастровым номером 50:11:0010417:3198.**

- «Квартира» - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, входящее в состав Дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения о вводе в эксплуатацию Дома, в соответствии с Договором долевого участия, а именно **квартира № \_\_\_\_\_**, состоящая из \_\_\_\_\_-х **комнат**, общей площадью с учетом площади летних помещений \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ **кв.м.**, расположенная на \_\_\_\_\_-м **этаже, номер на площадке \_\_\_\_\_, в \_\_\_\_\_-ой секции, в корпусе \_\_\_\_\_.**

- «Общая строительная площадь Квартиры» – общая приведенная площадь Квартиры, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением понижающих коэффициентов, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона 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» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора.

Общая площадь Квартиры, которая будет указана в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства. При этом разница в значениях **Общей строительной площади Квартиры и Общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего Договора.**

### 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешение на строительство от "06" августа 2014 года № RU50505102-501, выдано Администрацией городского поселения Красногорск;

- договор аренды земельного участка № 389 от 05.08.2013 г., с кадастровым номером 50:11:0010417:3198, заключенный Застройщиком с Администрацией Красногорского муниципального района Московской области, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «16» сентября 2013 года, номер регистрации № 50-50-11/087/2013-276;

- и иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный договором срок передать Квартиру Участнику долевого строительства, а последний обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика целевые денежные средства, предназначенные для финансирования строительства Дома в части доли, приходящейся на Участника долевого строительства, в размере и сроки, предусмотренные статьей 4 настоящего Договора, а также принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный настоящим Договором срок.

3.2. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан сообщать о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

3.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту не позднее «31» августа 2019 года, при выполнении им своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Квартиры о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 10.2 настоящего Договора, или вручено лично под расписку.

3.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.3 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, указанного в п. 3.5. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в п. 10.2 настоящего Договора почтовому адресу.

3.5. Застройщик имеет право исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно.

3.6. Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки с установленными: входной дверью, оконными и балконными блоками и приборами отопления.

3.7. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком только в целях, указанных в ч. 1 ст. 18 Федерального закона 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» в редакции, действующей на дату заключения настоящего Договора.

3.8. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

3.9. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства по настоящему договору, должны будут возвращены Участнику долевого строительства по следующим реквизитам:

\_\_\_\_\_, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора.

3.10. Участник долевого строительства обязуется:

- 1.) Перечислить на счет Застройщика денежные средства в размере и в сроки, установленные пунктами 4.1. и 4.3. настоящего Договора;
- 2.) в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять Квартиру и подписать передаточный акт;
- 3.) по первому требованию Застройщика предоставить все документы, необходимые от Участника долевого строительства для регистрации настоящего Договора и права собственности на Квартиру;
- 4.) с момента получения Застройщиком разрешения о вводе Дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию в объеме своей доли, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам, услуги по охране Дома, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Дома;
- 5.) в течение 10 дней со дня передачи Дома в эксплуатацию и обслуживание специализированной организации, заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома авансом за 4 (Четыре) месяца вперед с момента получения Застройщиком разрешения о вводе Дома в эксплуатацию;
- 6.) нести риск случайной гибели (повреждения) Квартиры с момента ее принятия по передаточному акту;
- 7.) до момента регистрации права собственности на Квартиру не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии;
- 8.) за свой счет осуществить государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру;
- 9.) в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора произвести с Застройщиком окончательные взаиморасчеты по настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости проведения таких расчетов.

В случае, если после окончания строительства Жилого дома, Общая строительная площадь Квартиры после обмеров БТИ будет больше, чем предусмотрено в п. 1.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан перечислить Застройщику в счет своего целевого взноса по настоящему Договору за дополнительную площадь Квартиры денежные средства в размере, рассчитанном исходя из стоимости 1 (одного) кв.м., установленной в п. 4.1 настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные Застройщиком.

3.11. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства, становясь собственником Квартиры, принимает на себя обязанность по уплате налога на недвижимость. Государственную регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности на Квартиру осуществляет Застройщик (либо уполномоченная Застройщиком организация) за счет Участника долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между Застройщиком (либо уполномоченной Застройщиком организацией) и Участником долевого строительства. Все расходы, связанные с оформлением Квартиры в собственность, несёт Участник долевого строительства.

3.12. Застройщик гарантирует, что на момент регистрации настоящего Договора Квартира и имущественные права на нее будут свободны от прав третьих лиц, не будут заложены и не будут состоять под арестом.

3.13. Указанная в п. 1.1. настоящего Договора Общая строительная площадь Квартиры является проектной. Точная Общая строительная площадь Квартиры будет определена по окончании строительства на основании данных обмеров БТИ.

3.14. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Квартиры в собственность Участнику долевого строительства или задержки в её осуществлении, вызванные действиями и/или бездействиями органов государственной власти, не влекут ответственности Застройщика.

3.15. Квартира будет оформляться в \_\_\_\_\_ собственность граждан \_\_\_\_\_.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Размер целевого денежного взноса, подлежащего уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копейк, исходя из стоимости одного квадратного метра Общей строительной площади Квартиры – \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, и может быть изменен только по условиям п. 4.5 настоящего Договора.

В указанную сумму включены денежные средства на возмещение затрат Застройщика, указанных в п.3.7 настоящего Договора, исходя из размера Общей строительной площади Квартиры.

4.2. За оказание услуг Застройщика на строительство Дома устанавливается вознаграждение, равное сумме превышения размера целевого денежного взноса, предусмотренного п.4.1 настоящего Договора, над долей фактических затрат Застройщика, перечисленных в п.3.7 настоящего Договора и приходящихся на Квартиру, передаваемую в собственность Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

|- сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 201 г.;

- сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 201 г.;

- сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 201 г. |

4.4. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей суммы, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

4.5. Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров БТИ, производимых по окончании строительства Дома.

Расчет будет производиться исходя из стоимости одного квадратного метра Общей строительной площади Квартиры, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

Если площадь Квартиры, определенная путем суммирования всех площадей по данным БТИ (включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас с соответствующими коэффициентами понижения), будет меньше или больше Общей строительной площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, то либо Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне перечисленные денежные средства целевого взноса, либо Участник долевого строительства производит дополнительное перечисление Застройщику целевых денежных средств в соответствии с условиями ч. 9 п. 3.10 настоящего Договора.

Доплата либо возврат денежных средств производится на основании подписываемого между Сторонами акта об уточнении взаиморасчетов, о необходимости подписания которого Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. В указанном акте, в том числе, указывается срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств.

## **5. КАЧЕСТВО КВАРТИР. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.**

5.1. Качество Квартиры, которая будет передаваться Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации. Объем фактически выполненных работ должен удовлетворять следующим требованиям:

5.1.1. Контуры внутриквартирных перегородок выполнены из блоков в один ряд по высоте, согласно планировочным решениям. При этом перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственником помещения (Квартиры).

### *5.1.2. Холодное и горячее водоснабжение.*

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Квартирные счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются.

### *5.1.3. Фекальная канализация.*

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений (Квартир).

### *5.1.4. Системы отопления и вентиляции.*

Выполняются в объеме проекта.

### *5.1.5. Электромонтажные работы и оборудование.*

Устанавливаются внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16А. Работы по устройству внутренней

разводки выполняются собственниками помещений (Квартир). Электрические плиты не устанавливаются.

5.1.6. *Слаботочные системы* (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) выполняются в объеме проекта на оконечное устройство на лестничной клетке без ввода в квартиру.

5.1.7. *Пожарная система ППА и ДУ* выполняется в объеме проекта.

Автономные пожарные извещатели не устанавливаются и передаются собственнику помещения (Квартиры).

5.1.8. *Отделочные работы по квартирам:*

- штукатурные работы выполняются по внутренним поверхностям наружных стен квартиры, выполненным из блоков;
- выполняется установка входного дверного блока;
- выполняется установка оконных блоков в наружных стенах с комплектацией изделий по проекту. Подоконные доски не устанавливаются;
- выравнивающие и чистовые стяжки под устройство полов не выполняются;
- встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах - не устанавливаются.

В случае, если при приеме Квартиры Участник долевого строительства выявит в ней строительные недостатки, при наличии безусловной вины Застройщика, последний обязуется устранить указанные недостатки за свой счет в разумный срок.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Доме.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком, при наличии безусловной вины, самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства 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 Квартиры.

6.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в установленный настоящим Договором срок;
- 2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных ч. 2 п. 5.1 настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Квартиру непригодной для проживания;

6.3.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об одностороннем расторжении настоящего Договора в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

6.4. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

- существенного изменения проектной документации строящегося Дома, в состав которого входят Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры, более чем на 5% от Общей строительной площади Квартиры;

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, нарушающие права Участника долевого строительства и внесенные в проектную декларацию без согласования с Участником долевого строительства.

6.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 6.3 и 6.4 основаниям Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

6.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем 2 (Два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 10.2 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

7.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение семи рабочих дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

7.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Застройщика.

7.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

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

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в первую очередь войны, включая гражданские войны, эпидемии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные и ненормативные правовые акты, решения Федеральных органов власти, органов власти Московской области, органов местного самоуправления, вступившие в силу после заключения настоящего Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В

этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по настоящему Договору и на соблюдение сроков.

9.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.

В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейшей судьбе исполнения Сторонами настоящего Договора.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

10.2. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения:

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_;

**Застройщик:** 117647, гор. Москва, ул. Профсоюзная, д.125, корп. 1.

10.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он уведомлен о том факте и согласен с тем, что на земельном участке, находящимся в аренде у Застройщика в соответствии с договором аренды земельного участка, указанном в п. 2.1.2 настоящего Договора, будут построены с привлечением средств третьих лиц иные объекты недвижимости в соответствии с «Проектом планировки микрорайона Павшинской Поймы «Спасский мост» в г. Красногорске ООО «ОблТоргУниверсал», утвержденным Постановлениями Главы Красногорского муниципального района Московской области № 2164/9 от 06.09.2005 г. и № 3670/12 от 19.12.2006 года.

10.4. Настоящим, Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 10.3 настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Домом, а также земельных участков под иные объекты недвижимости в соответствии с указанным в пункте 10.3 Проектом планировки. Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в пункте 10.3 настоящего Договора, и образованием земельного участка под Домом. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Домом, и государственной регистрации Застройщиком (арендатором) договора аренды на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога на право аренды данного земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на право аренды на земельный участок, указанный в п. 10.3 настоящего Договора.

10.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае продления Застройщиком договора аренды земельного участка, указанного в п.п. 2.1.2. настоящего Договора, настоящим, Участник долевого строительства выражает свое согласие на продление данного договора аренды.

10.6. В соответствии с ч. 1 ст. 12.1. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (*Далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ*), способ обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору является залог в соответствии со ст. 13 - 15 указанного выше закона.

В соответствии с ч. 2 ст. 12.1. Федерального закона № 214-ФЗ, наряду с указанным выше залогом, исполнение обязательств застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства обеспечивается в виде страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном ст. 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ.

10.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с условиями страхования, а также с информацией о страховой организации, которая осуществляют страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном ст. 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ.

## 11. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу допускается только с согласия Застройщика при условии оплаты Участником долевого строительства целевого денежного взноса по настоящему Договору в полном объеме.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Квартиры.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

12.3. Подписавшие настоящий Договор Стороны уверяют, что они правомочны его подписать и что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение № 1 «Основные характеристики многоквартирного дома. Основные характеристики и план квартиры, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства».

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Дом и со всей необходимой для строительства Дома документацией, имеющейся у Застройщика.

12.6. Настоящий Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

## **ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «ОблТоргУниверсал»**

Юр. адрес: 143400, РФ, Московская область,

г. Красногорск, Строительный проезд, д. 4А

ОГРН 1025004062104,

ИНН / КПП 5032081883 / 502401001

р/с №40702810938260015483

в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/,

**М.П.** действующий по доверенности



**Приложение № 1**  
**к договору № СМ/Ш-0000**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**от «   »            201  г.**

**Основные характеристики многоквартирного дома.**

Корпус № 9-10-11 - 5-ти секционный многоквартирный жилой дом переменной этажности (30-30-20-19), состоящий из трех корпусов, соединенных между собой через деформационный шов.

Этажность:

- корпуса 9,10 – 28 + верхний технический;
- корпус 11 секция 1 – 18 + верхний технический;
- корпус 11 секция 2 – 17 + верхний технический.

Количество этажей:

- корпуса 9,10 – 30 (в том числе 27 жилых этажей, нежилой этаж, верхний технический, подземный);
- корпус 11, секция 1 – 21 (в том числе 18 жилых этажей, нежилой этаж, верхний технический, подземный);
- корпус 11, секция 2 – 20 (в том числе 17 жилых этажей, нежилой этаж, верхний технический, подземный);

Общая площадь объекта – 131 650 кв.м. Класс энергоэффективности - Высокий. Сейсмичность площадки строительства Дома принята в соответствии со СНиП П-7-81\*.

Материал фундаментов - монолитный ж/б, материал несущих стен - монолитный ж/б;

Материал наружных стен - монолитный ж/б и блоки из ячеистого бетона с утеплителем из минераловатной плиты: (1 и 2 этажи) - облицованы декоративным бетонным камнем «Россер»; (с 3 по 19-20-30 этажи) вентилируемый фасад с облицовкой керамогранитом и вставками из фиброцементных плит; на всех балконах и лоджиях – штукатурка.

Материал перекрытий - монолитный ж/б;

Материал кровли - монолитный ж/б, жесткие минераловатные плиты, защитная стяжка и наплавляемый гидроизоляционный ковёр.

**Основные характеристики квартиры, подлежащей передаче  
в собственность Участника долевого строительства.**

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры	
Общая строительная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв.м	
Площадь комнаты-2, кв.м	
Площадь комнаты-3, кв.м	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв.м (коридор)	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв.м (ванная)	
Площадь помещения вспомогательного назначения-3, кв.м (туалет/кладовая)	
Площадь лоджии-1, кв.м	
Площадь лоджии-2, кв.м	
Площадь балкона-1, кв.м	
Площадь балкона-2, кв.м	

**План квартиры,  
подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «ОблТоргУниверсал»**

Юр. адрес: 143400, РФ, Московская область,

г. Красногорск, Строительный проезд, д. 4А

ОГРН 1025004062104,

ИНН / КПП 5032081883 / 502401001

р/с №40702810938260015483

в ПАО Сбербанк, г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

┌  
└

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

**м.п.** действующий по доверенности