

**Договор № {№ договора}**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

Московская область г. Фрязино

{дата}

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Спутник»**  
ИНН: 5052021096, ОГРН 1105050002474, дата гос. регистрации: 22.04.2010 г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №16 по Московской области, КПП: 505001001, адрес местонахождения: Россия, Московская область, г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6а, офис 30, в лице Генерального директора Александровой Екатерины Николаевны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации {ФИО}**, {дата р.} года рождения, пол {пол}, место рождения: {место р.}, паспорт гражданина РФ: {номер п.}, выдан: {выдан}, дата выдачи {дата в.} г., код подразделения {код}, зарегистрирован(а) по адресу: {адрес}, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

**1.1.** Предметом настоящего Договора является объединение усилий Сторон по строительству **многоквартирного 6-8-10-ти этажного, шестисекционного жилого дома со встроенными объектами соцбыта на первом этаже и подземной автостоянкой (д. 13 по ППТ) именуемый в дальнейшем «Объект»,** возводимого по строительному адресу: **Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Новая Фабрика,** на земельном участке общей площадью **7987** кв.м., с кадастровым номером: **50:14:0050501:2505.** Ориентировочный срок окончания строительства Объекта и получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию - **III квартал 2021 года.**

Участник долевого строительства принимает участие в строительстве жилого дома с целью приобретения прав на получение и оформление в собственность Квартиры, именуемой в дальнейшем «Объект долевого строительства», обладающей характеристиками, указанными в п. 1.2. настоящего Договора.

**1.2. Описание «Объекта долевого строительства» Квартиры:**

№ секции	Этаж	Номер на площадке	№ квартиры	Количество комнат	Проектная (планируемая) площадь квартиры	Проектная общая площадь квартиры	Жилая площадь квартиры	Цена за 1 м <sup>2</sup> /руб.	Стоимость
{Секция}	{Этаж}	{№ на площадке}	{№ кв.}	{Кол-во комнат}	{Площадь по ДДУ с коэф. 0,5/0,3} м <sup>2</sup>	{Общая площадь (акт ПП)} м <sup>2</sup>	{Жилая площадь} м <sup>2</sup>	{Цена руб/м2} руб. 00 коп.	{Стоимость, руб.} руб. 00 коп.

**1.3.** Проектная (планируемая) площадь Объекта долевого строительства (Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства) указана в соответствии с планировкой типового этажа и складывается из:  
- Общей площади жилого помещения (Квартиры) – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений

вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)  
- площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр. Проектная (планируемая) площадь Объекта долевого строительства (Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства) после получения результатов технической инвентаризации может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую сторону.

Окончательный расчет за фактическую площадь производится после получения Застройщиком результатов замеров произведенных органом (организацией), осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества с учетом площади балконов, лоджий, веранд и террас (с соответствующим понижающим коэффициентом лоджия-0,5; балкон – 0,3; терраса -0,3), по цене, действующей на момент получения результатов замеров, произведенных органом (организацией), осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества которые будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов.

**1.4.** Застройщик осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на основании:

➤ Договора аренды земельного участка № 16-1747/18 от «20» августа 2018 г., зарегистрированного 04.10.2018г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за регистрационным № 50:14:0050501:2505-50/014/2018-1, срок аренды земельного участка до 20.08.2023 г., кадастровый номер земельного участка: **50:14:0050501:2505**, общая площадь земельного участка **7987 кв.м.**, расположенного по адресу: Российская Федерация, Московская область, р-н Щелковский, г. Щелково, ул. Новая Фабрика;

➤ Договора № 1.1-16/39 от 20.06.2016 г. о развитии застроенной территории города Щёлково Московской области.

➤ Разрешения на строительство № RU50-14-14351-2019 от 24.09.2019 г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области.

**1.5.** Проектная декларация размещена на сайте [www.Grand-mo.ru](http://www.Grand-mo.ru) и [www.соболевка-парк.рф](http://www.соболевка-парк.рф)

**1.6.** Настоящий Договор заключен в соответствии с:

- Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»);
- Федеральным законом 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» (далее – «Закон об участии в долевом строительстве»).

## **2. Цена договора и порядок ее уплаты**

**2.1.** Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (далее – «Цена договора» и/или «Депонируемая сумма») составляет сумму денежных средств в размере: **{Стоимость, руб.} {Стоимость, руб. п.} рублей 00 копеек.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Спутник».

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк) (Банк).

Место нахождения и адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

Номер телефона: 8-(800)-707-00-70 доб. 60992851

Депонируемая сумма: **{Стоимость, руб.} {Стоимость, руб. п.} рублей 00 копеек.**

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 24.03.2022г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в срок до 24.09.2021г.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Спутник» ИНН: 5052021096/ КПП: 505001001, ОГРН: 1105050002474, р/с 40702810140000069209, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Оплата суммы в размере: **{Стоимость, руб.} {Стоимость, руб. п.} рублей 00 копеек** производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета за счет собственных средств в срок до: «24» сентября 2021г.

Застройщик вправе в одностороннем порядке без обращения в суд расторгнуть настоящий Договор в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

Цена договора, указанная в п. 2.1. включает в себя: сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией (НДС не облагается) и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**2.2.** В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, уплачиваемая Участником долевого строительства цена договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора, используется Застройщиком по своему усмотрению, в том числе для погашения целевых кредитов, целевых займов и уплаты процентов по полученным целевым кредитам и целевым займам, привлеченным Застройщиком для строительства Объекта недвижимости.

**2.3.** Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика формируется, как разница между ценой договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, и суммой денежных средств, израсходованных Застройщиком на строительство Объекта недвижимости и прочие расходы, с ним связанные.

**2.4.** Текущее начисление услуг Застройщика осуществляется Застройщиком самостоятельно с учетом требований действующего законодательства в области бухгалтерского учета и налогообложения, оставшаяся сумма, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Порядок текущего начисления стоимости услуг Застройщика определяется его учетной политикой.

**2.5.** Стороны пришли к соглашению, что Цена договора может быть изменена после заключения Договора в случае несовпадения общей площади Квартиры, выявленной после проведенных результатов обмеров, указанной в техническом плане с проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, с учетом неотапливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджия-0,5; балкон – 0,3; терраса -0,3);

**2.6.** Если общая площадь Квартиры будет отличаться от проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, с учетом неотапливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджия – 0,5; балкон – 0,3), то Стороны обязуются осуществить перерасчет цены договора, исходя из фактической площади.

**2.7.** Если общая площадь Квартиры (с учетом неотапливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджия – 0,5; балкон – 0,3) окажется больше проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, с учетом неотапливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджия – 0,5; балкон – 0,3) Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о результатах обмеров кадастровым инженером, по цене, действующей на момент получения результатов замеров, произведенных органом (организацией), осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. При этом размер доплаты будет равен произведению стоимости 1 (одного) квадратного метра, действующей на момент получения результатов замеров и величины равной разнице между общей площадью Квартиры (с учетом неотапливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджия – 0,5; балкон – 0,3) и проектной площадью Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, с учетом неотапливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджия – 0,5; балкон – 0,3)

**2.8.** Перерасчет денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по Договору, на основании последующих замеров, произведенных кадастровым инженером, выполненных по вызовам Участника долевого строительства не производится.

### **3. Срок действия договора**

**3.1.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства следующие сроки начала и окончания строительства жилого дома:

- начало строительства: III квартал 2019 года.

- окончание строительства: III квартал 2021 года.

**3.2.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

**3.3.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**3.4.** Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

**3.5.** Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными с момента оформления передаточного акта на Объект долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора. С момента оформления передаточного акта на Объект долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства срок действия договора прекращается.

#### **4. Передача объекта долевого строительства**

**4.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

**4.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется только после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

**4.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев.

**4.4.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема - передачи Объекта долевого строительства, указанного в п.1.2. настоящего Договора.

**4.5.** При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении четырех месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

**4.6.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

**4.7.** Все уведомления Сторон, связанные с исполнением Договора, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по фактическому адресу Стороны или с использованием электронной почты, указанной в ст. 11. В случае отправления уведомлений посредством электронной почты, уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции. Уведомление по Договору может быть сделано Застройщиком путем передачи уведомления Участнику долевого строительства или его представителю, а также путем отправки уведомления письмом с объявленной ценностью с описью вложения в адрес Участника долевого строительства. Днем получения уведомления считается день передачи уведомления Участнику долевого строительства или его представителю. Днем получения уведомления так же

является 30 (тридцатый) календарный день со дня отправки уведомления письмом с объявленной ценностью с описью вложения в адрес Участника долевого строительства.

**4.8.** В случае отсутствия оплаты Участником долевого строительства цены договора к моменту наступления срока передачи ему Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате и в порядке, установленном настоящим Договором, расторгнуть Договор.

**4.9.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты цены договора срок исполнения Застройщиком его обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства соразмерно отодвигается на количество дней просрочки Участника долевого строительства.

**4.10.** В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему Договору виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, вызванные таким неисполнением (ненадлежащим исполнением).

**4.11.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты цены договора, неоплаты Застройщику (неполной оплаты) дополнительных денежных средств, в соответствии с ст. 2 настоящего договора Застройщик вправе по своему выбору: перенести сроки передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, пропорционально периоду просрочки, или произвести в соответствии с параграфом 4 Главы 23 ГК РФ удержание Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства своих обязательств со всеми последствиями удержания, установленными законодательством РФ, в том числе статьей 360 ГК РФ.

**4.12.** В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии.

**4.13.** В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии.

**4.14.** В Объекте долевого строительства будет установлена входная дверь, застеклены оконные проемы, балконы и лоджии, произведена установка отопительных приборов, узел ввода горячего и холодного водоснабжения будет произведен с установкой счетчиков. Отделочные работы в Объекте долевого строительства, а также установка сантехнического и иного оборудования не входят в Цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами акта приема – передачи.

Наружные стены подземной части – монолитные, железобетонные толщиной 300 мм. Утеплитель - экструзионный пенополистирол ( $\lambda=0,032$  Вт/(м<sup>2</sup>·°С) толщиной 100 мм. Защита утеплителя - мембрана.

Гидроизоляция – оклеечная, из 2-х слоев гидроизола.

Несущие пилоны – монолитные железобетонные сечением 200х(600-1800) мм. Шаг пилонов - от 2,7 м до 5,5 м.

Стены лестнично-лифтового узла и диафрагм жесткости – монолитные, железобетонные толщиной 200 мм.

Перекрытия:

над автостоянкой – монолитные железобетонные балочные плиты толщиной 200 мм. Балки (по поперечным осям) сечением 0,4х1,2(Н) м, 0,2х0,25(Н) м;

остальные – монолитные железобетонные плиты толщиной 180 мм. По поперечным осям между осями «А-Б» (секций № 3, 4) запроектированы балки сечением 0,2х0,25(Н) м.

Конструкция чердачного перекрытия: армированная цементно-песчаная стяжка толщиной 50 мм; 1 слой геотекстиля; минераловатные плиты ( $\lambda=0,045$  Вт/(м<sup>2</sup>·°С) толщиной 150 мм; один слой рулонного пароизоляционного материала; плита перекрытия (см. выше).

Наружные стены (типы утепленных стен):

тип 2: монолитный железобетон (пилоны); минераловатные плиты ( $\lambda=0,041$  Вт/(м<sup>2</sup>·°С) толщиной 150 мм; фиброцементные плиты по подсистеме навесного фасада с устройством воздушного зазора толщиной 50 мм;

тип 3 (ненесущие с поэтажным опиранием): кладка толщиной 200 мм из газобетонных блоков ( $\gamma=600$  кг/м<sup>3</sup>,  $\square = 0,26$  Вт/(м<sup>2</sup>·°С) по ГОСТ 31360-2007 на цементно-песчаном растворе или клею; минераловатные плиты ( $\lambda=0,041$  Вт/(м<sup>2</sup>·°С) толщиной 150 мм; фибро-цементные плиты по подсистеме навесного фасада с устройством воздушного зазора толщиной 50 мм.

Покрытие – совмещенное: полимерная мембрана; армированная цементно-песчаная стяжка толщиной 50 мм; 1 слой геотекстиля; керамзитовый гравий по уклону толщиной 30-250 мм; 1 слой геотекстиля; экструзионный

пенополистирол ( $\lambda=0,032$  Вт/(м<sup>2</sup>·°С) толщиной 150 мм; один слой рулонного пароизоляционного материала; монолитная железобетонная плита толщиной 180 мм.

Водосток – внутренний, организованный.

Лестничные марши и площадки - монолитные железобетонные.

Перегородки:

межквартирные – кладка толщиной 200 мм из ячеисто-бетонных блоков по ГОСТ 31360-2007;

межкомнатные – кладка толщиной 100 мм из керамзитобетонных пустотелых блоков по ГОСТ 33126-2014;

шахт стояков и дымоудаления – кладка толщиной 120 мм из керамического кирпича по ГОСТ 530-2012.

Окна - ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление лоджий – ПВХ профиль с одинарным остеклением.

Витражи: встроенных помещений - из алюминиевых профилей с двухкамерным стеклопакетом

Двери: входные из металлических профилей с двухкамерным стеклопакетом в анти-вандалном исполнении, тамбурные двери - из металлических профилей с заполнением из ударопрочного стекла; внутренние - деревянные по ГОСТ 6629-88 (входные двери в квартиру – усиленные); в технические помещения и кладовые – металлические.

Наружная отделка – в соответствии с цветовым решением фасадов.

Внутренняя отделка - согласно ведомости отделки, в зависимости от назначения помещений.

Сведения о классе энергоэффективности, сейсмостойкости: класс энергетической эффективности – нормальный (С), сейсмостойкость 6 и менее баллов.

## **5. Обязательства сторон**

### **5.1. Участник долевого строительства обязуется:**

**5.1.1.** Принять участие в долевом строительстве Объекта долевого строительства путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 2 настоящего Договора.

**5.1.2.** В случае увеличения по результатам проведения обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером размера площади Объекта долевого строительства, причитающегося ему по настоящему Договору, внести дополнительные денежные средства в полном объеме в порядке и в сроки, предусмотренные ст. 2. настоящего Договора.

**5.1.3.** Не позднее даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннего акта приема передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства и уплатить эксплуатирующей организации авансовые платежи за 4 месяца на обслуживание, эксплуатацию и компенсацию коммунальных затрат.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей организацией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

**5.1.4.** До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок, и иному изменению планировки, а также отделочные работы.

Перемена лица в обязательствах Участника долевого строительства (переуступка прав требования, перевод долга) допускается лишь после получения Участником долевого строительства письменного согласия об этом от Застройщика согласно ст. 398, 391 ГК и ст. 11 ФЗ-214 с одновременным переходом всех прав и обязанностей по договору счета эскроу, указанному в п. 2.1. настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления



Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**5.1.5.** В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

**5.1.6.** Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

**5.1.7.** Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п.5.1 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 2.1. Договора.

**5.1.8.** Принять у Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего письменного извещения.

**5.1.9.** После передачи Объекта долевого строительства произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной регистрацией.

**5.1.10.** Нести бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по своевременной оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) с даты принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту. В случае отказа от принятия или уклонения от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет бремя содержания с даты направления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.1.11.** Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

## **5.2. Застройщик обязуется:**

**5.2.1.** Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома (Объекта недвижимости) или нотариально удостоверенную копию этого Разрешения для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения, указанного в настоящем пункте Разрешения.

**5.2.2.** Застройщик не менее чем за месяц до срока передачи Объекта долевого строительства, установленного в ст. 3 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства письменное извещение о вводе Объекта в эксплуатацию и о готовности Объекта долевого строительства к передаче приложением копии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также предупредить Участника долевого строительства необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства предусмотренных действующим законодательством РФ.

**5.2.3.** Надлежащим образом выполнять иные функции Застройщика, предусмотренные Федеральным законом 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»

## **6. Исполнение обязательств**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами в 3 (трех) экземплярах передаточному акту, содержащим дату передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства.

**6.2.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**6.3.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными в полном объеме с момента

уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 2 настоящего Договора и подписания Сторонами соответствующего передаточного акта.

**6.4.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

## **7. Форс-мажор**

**7.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами и делает невозможным выполнение обязательств по настоящему Договору.

**7.2.** По соглашению Сторон к обстоятельствам непреодолимой силы также относятся пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения Договора.

**7.3.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства.

## **8. Гарантии качества**

**8.1.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, согласно Закону №214-ФЗ.

**8.2.** На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, согласно Закону №214-ФЗ.

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

## **9. Ответственность сторон**

**9.1.** В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**9.2.** При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 2.1. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

**9.3.** Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с 5.1.5 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 5.1.5 Договора.

## **10. Прочие условия**



**10.1.** Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договор, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

**10.2.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что земельный участок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора, находится в залоге у ПАО «Сбербанк России».

**10.3.** Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, имеющих отношение к взаимоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия Сторон.

**10.4.** Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**10.5.** В случае, если отдельные положения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ, будут признаны недействительными, в том числе в результате изменения законодательства, остальные его положения Договора сохраняют своё действие. В этом случае Стороны должны в кратчайшие сроки внести соответствующие изменения в Договор.

**10.6.** Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ и нормативными актами Московской области.

**10.7.** Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, согласие в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, а именно на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 г.

№ 152-ФЗ «О персональных данных». Цель обработки персональных данных – заключение договора между Участником долевого строительства и Застройщиком. Настоящее согласие Участник долевого строительства дает на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законом РФ.

**10.8.** По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

**10.9.** Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

**10.10.** Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

**10.11.** Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, по одному для каждой стороны и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

## **11. Юридические адреса и реквизиты сторон**

**«Участник долевого строительства»:**

**Гражданин(ка) Российской Федерации**  
{ФИО}, {дата р.} года рождения, пол {пол},  
место рождения: {место р.}, паспорт  
гражданина РФ: {номер п.} выдан: {выдан},  
дата выдачи {дата в.} г., код подразделения  
{код}, зарегистрирован(а) по адресу: {адрес}

**Тел: {тел.}**

**E-mail: {E-mail}**

**«Застройщик»:**

**ООО «Специализированный**

**Застройщик «Спутник»**

ИНН: 5052021096 / КПП: 505001001

ОГРН: 1105050002474

Юридический и фактический адрес:

141190, Московская область,

г. Фрязино, ул. Вокзальная, д. 6А, офис 30

Тел.: 8 (495) 995-59-06, 8 (496)564-74-46

E-mail: [sale@grand-mo.ru](mailto:sale@grand-mo.ru)

р/с 40702810140000069209

в Сбербанк России (ПАО) г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

[www.Grand-mo.ru](http://www.Grand-mo.ru)

[www.соболевка-парк.рф](http://www.соболевка-парк.рф)

**Генеральный директор**

/ \_\_\_\_\_ /{ФИО сокр.}/

/ \_\_\_\_\_ /Александрова Е.Н./

**ПЛАН**

расположения объекта долевого строительства многоквартирного 6-8-10-ти этажного, шестисекционного жилого дома со встроенными объектами соцбыта на первом этаже и подземной автостоянкой (д. 13 по ППТ) по адресу: Московская область, Щелковский район, г. Щелково, ул. Новая Фабрика;

№ секции	Этаж	Номер на площадке	№ квартиры	Количество комнат	Проектная (планируемая) площадь квартиры	Проектная общая площадь квартиры	Жилая площадь квартиры
{Секция}	{Этаж}	{№ на площадке}	{№ кв.}	{Кол-во комнат}	{Площадь по ДДУ с коэф. 0,5/0,3} м <sup>2</sup>	{Общая площадь (акт ПП)} м <sup>2</sup>	{Жилая площадь} м <sup>2</sup>

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор  
ООО «Специализированный Застройщик  
«Спутник»

/ \_\_\_\_\_ /{ФИО сокр.}/

/ \_\_\_\_\_ /Александрова Е.Н./