

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № Эл-УХТ- -

Московская область  
Город Электрогорск

«\_\_» \_\_\_\_\_ года.

Акционерное общество «Стройспецмонтаж», 142 784, г. Москва, поселение Московский, деревня Румянцево, строение 2; зарегистрировано Администрацией г. Владимира Владимирской области 24.12.2001, рег. номер № 8056; Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владимира внесена запись в ЕГРЮЛ за основным государственным регистрационным номером 1023301284456 от 24.08.2002; Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серия 33 № 001438102, в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации: \_\_\_\_\_  
в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

1.1. В целях настоящего Договора, нижеперечисленные термины, написанные с заглавной буквы, имеют следующие значения:

<b>Договор</b>	Настоящий документ, подписанный <b>Застройщиком</b> и <b>Участником долевого строительства</b> , а также все изменения, дополнения и приложения к нему, подписанные Сторонами.
<b>Многоквартирный жилой дом</b>	Строящийся (создаваемый) Застройщиком 9-ти секционный 7-9-ти этажный жилой дом (поз. 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11 по ГП, Приложение № 1) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения расположенный по адресу: Московская область, город Электрогорск, улица Ухтомского.
<b>Земельный участок</b>	<p>Застройщику предоставлены для строительства многоэтажных жилых домов по адресу: Московская область, город Электрогорск следующие земельные участки:</p> <p><b>1. Земельный участок общей площадью 4470 кв.м.</b> с кадастровым № 50:17:001 14 01:0060 находится в государственной собственности, распоряжение осуществляет Администрация городского округа Электрогорск. <i>Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 65 от 04.08.2015 г, зарегистрированный 20.08.2015г Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50-50/017-50/017/008/2015-1683.</i></p> <p><b>2. Земельный участок общей площадью 4800 кв.м.</b> с кадастровым № 50:17:001 14 01:0059 находится в государственной собственности, распоряжение осуществляет Администрация городского округа Электрогорск. <i>Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 66 от 04.08.2015 г, зарегистрированный 20.08.2015г Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50-50/017-50/017/008/2015-1684.</i></p> <p><b>3. Земельный участок общей площадью 2470 кв.м.</b> с кадастровым № 50:17:001 14 01:0058 находится в государственной собственности, распоряжение осуществляет Администрация городского округа Электрогорск. <i>Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 67 от 04.08.2015 г, зарегистрированный 20.08.2015г Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50-50/017-50/017/008/2015-1685.</i></p>
<b>Объект долевого строительства</b>	Жилое помещение в виде Квартиры и общее имущество в Многоквартирном жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию <b>Многоквартирного жилого дома</b> и входящее в состав указанного <b>Многоквартирного жилого дома</b> , строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Точные характеристики <b>Объекта</b>

	<b>долевого строительства</b> указаны в п. 2.2. настоящего Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору.
<b>Квартира</b>	Жилое помещение в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в составе Объекта долевого строительства. Характеристики Квартиры приведены в п. 2.2.1 настоящего Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к настоящему Договору.
<b>Общая площадь Квартиры</b>	Площадь <b>Квартиры</b> , определяемая в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, представляющая собой сумму площади всех частей Квартиры, 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.
<b>Проектная документация</b>	Документация, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого комплекса и его составных частей, в том числе Многоквартирного жилого дома, имеющая положительное заключение государственной экспертизы.
<b>Передаточный акт</b>	Подписываемый обеими Сторонами настоящего Договора документ, подтверждающий передачу <b>Объекта долевого строительства</b> от <b>Застройщика Участнику долевого строительства</b> .
<b>Разрешение на ввод в эксплуатацию</b>	Документ, который удостоверяет выполнение строительства, Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, градостроительным планом земельного участка и проектом межевания территории, а также проектной документацией.
<b>Цена Договора</b>	Денежные средства в размере, определенном настоящим Договором, подлежащие уплате <b>Участником долевого строительства</b> Застройщику. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).
<b>Орган технической инвентаризации</b>	Орган (организация) или лицо, осуществляющее в соответствии с Нормами деятельность по обследованию и техническому учету объектов недвижимого имущества и подготовке технических документов, содержащих сведения о данных объектах (об их площади), в том числе технических паспортов и (или) кадастровых паспортов и иных подобных документов.
<b>Нормы</b>	Законы и подзаконные нормативные акты, а также технические регламенты и рекомендации государственных органов и органов местного самоуправления, действующие на территории Российской Федерации, Московской области и муниципального образования, на территории которого создается Объект долевого строительства, которые применимы к отношениям Сторон, вытекающим из настоящего Договора или в связи с ним. Нормы также регулируют любые отношения Сторон по Договору и за пределами договоренностей Сторон, описанных в Договоре.

1.2. Заголовки в Договоре используются исключительно для удобства восприятия и не влияют на толкование Договора.

1.3. Слова в форме единственного числа включают форму множественного числа, и наоборот.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Описание Объекта долевого строительства:

2.2.1. Квартира, находящаяся в Многоквартирном жилом доме, имеющая следующие характеристики:

2.2.1.1. Квартира, находящаяся в Многоквартирном жилом доме, имеющая следующие характеристики: расположение: **Московская область, город Электрогорск, улица Ухтомского (поз. \_\_ по ГП) 2 очередь** (адрес строительный); секция\_\_\_\_\_, этаж №\_\_\_\_\_, условный номер Квартиры \_\_\_\_\_, (порядковый номер Квартиры на этаже \_\_\_\_\_).

*Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многоквартирного жилого дома/Квартиры;*

2.2.1.2. количество комнат в Квартире \_\_\_\_\_

2.2.1.3. в соответствии с Проектной документацией площадь Квартиры с учетом балконов, лоджий, веранд и террас, рассчитанная в соответствии со СП 54.13330.2011 и приказом Минземстроя России № 37 от 04.08.1998, составляет \_\_\_\_\_ кв.м. (далее по тексту – «Проектная Общая площадь Квартиры»).

2.2.1.4. Общая площадь Квартиры окончательно определяется по завершении строительства Многоквартирного жилого дома на основании сведений о фактической общей площади Квартиры, указанной в технических документах (технический паспорт и (или) кадастровый паспорт или иной подобный документ), подготовленных Органом технической инвентаризации (далее по тексту – «Фактическая Общая площадь Квартиры»).

2.2.1.5. Планировка Квартиры, а также расположение Квартиры на этаже определяются в Приложении № 1 «Ситуационный план Квартиры» к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Состояние Квартиры при ее передаче Участнику долевого строительства Стороны согласовали в Приложении № 2 «Описание Квартиры» к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

2.2.2. Доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома. Право собственности на Долю в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома возникает у Участника долевого строительства с момента возникновения права собственности на Квартиру. Указанная доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.3. Застройщик обязуется построить (создать) Многоквартирный жилой дом не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ года.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

#### **В целях реализации настоящего Договора Застройщик обязан:**

3.1. Обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленные настоящим Договором сроки и с надлежащим качеством, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

3.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Порядок и сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства регламентируются настоящим Договором. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п. 6.10. настоящего Договора).

#### **В целях реализации настоящего Договора Застройщик вправе:**

3.3. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных настоящим Договором и нормами действующего законодательства РФ.

3.4. По своему усмотрению использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве оплаты услуг Застройщика.

3.5. Без согласия Участника долевого строительства привлекать новых участников долевого строительства на строительство Многоквартирного жилого дома.

3.6. Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в Проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома.

Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

3.6.1. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Квартиру;

3.6.2. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного жилого дома, не создающие препятствий к использованию Квартиры (затруднение доступа в Квартиру и т.п.);

3.6.3. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного жилого дома;

3.6.4. изменение цветовых решений фасада Многоквартирного жилого дома;

3.6.5. изменение чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного жилого дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований Норм);

3.6.6. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного жилого дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных норм);

3.6.7. изменение вида использования нежилых помещений Многоквартирного жилого дома, не приводящее к изменению основного назначения помещения (офисное, торговое и т.п.);

3.6.8. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований органов государственной власти или органов местного самоуправления;

3.7. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной Застройщиком.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**В целях реализации настоящего Договора Участник долевого строительства обязан:**

4.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором, а также выплачивать Застройщику иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

4.2. В порядке, предусмотренном настоящим Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту.

4.3. Участнику долевого строительства строго запрещается производство каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Квартиры, до государственной регистрации своего права собственности на Квартиру. При нарушении данного обязательства Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения требования от Застройщика.

4.4. Не препятствовать Застройщику в осуществлении им хозяйственной деятельности.

4.5. Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (изменение Цены Договора, сроков передачи Объекта долевого строительства и др.), а также иные обращения Застройщика.

При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику проект дополнительного соглашения об изменении условий Договора. Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, подписывает его и возвращает Застройщику.

4.6. Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Квартиры и Многоквартирного жилого дома в размере и порядке, установленным настоящим Договором, в соответствии с пунктом 5.8 настоящего Договора.

**В целях реализации настоящего Договора Участник долевого строительства вправе:**

4.7. Уступить права требования по настоящему Договору третьему лицу только после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. Передача прав и обязанностей по Договору до момента оплаты Цены Договора допускается только с согласия Застройщика при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан предварительно, не позднее чем за 5 (Пять) календарных дней, уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по настоящему Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о государственной регистрации).

Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по настоящему Договору третьему лицу, исполнение обязательства выбывшему Участнику долевого строительства является надлежащим исполнением Договора. Участник долевого строительства не уведомивший Застройщика о произошедшей уступке обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему лицу.

Передача прав и обязанностей по Договору при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства производится на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, а также выбывающим и новым участниками долевого строительства.

#### **ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ**

**Цена Договора:**

5.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_

5.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 5.5. настоящего Договора. В случаях, когда фактические расходы Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше указанных в п. 5.1. настоящего Договора, денежные средства Участнику долевого строительства не возвращаются, а признаются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

5.3. Порядок оплаты Цены Договора:

Цена договора подлежит оплате в кассу «Застройщика» в течение **3-х (Трех)** рабочих дней с даты **подписания** всех экземпляров Договоров и **сдачи** на государственную регистрацию.

5.4. Полученные от Участника долевого строительства денежные средства на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (п.5.1. настоящего Договора) Застройщик использует только для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома.

К затратам, необходимым для целей строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства, относятся расходы, возникшие как до, так и после заключения настоящего Договора, в том числе:

5.4.1. строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

5.4.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости;

5.4.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

5.4.4. строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5.4.5. возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

5.5. Цена Договора может быть изменена в случаях:

5.5.1. внесения изменений (дополнений) в Проектную документацию, если эти изменения (дополнения) вносятся в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, либо по согласию Сторон;

5.5.2. изменения площади Квартиры в соответствии с положениями п. 5.6. настоящего Договора;

5.5.3. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению Цены Договора уважительными.

5.6. Расчеты при увеличении Общей площади Квартиры. В случае если Фактическая Общая площадь Квартиры окажется больше Проектной Общей площади Квартиры, Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, рассчитываемую как разница между Фактической Общей площадью Квартиры (п. 2.2.1.4 Договора) и Проектной Общей площадью Квартиры (п. 2.2.1.3 Договора), умноженной на стоимость одного квадратного метра. Стоимость квадратного метра принимается равной –

Данная

сумма является оплатой услуг Застройщика, НДС не облагается. Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, указанную в настоящем пункте, в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения мотивированного требования Застройщика и до подписания Передаточного акта.

5.7. При уменьшении Общей площади Квартиры расчеты производятся в соответствии с п.5.6. Договора.

**Компенсация расходов на содержание Квартиры и Многоквартирного жилого дома:**

5.8. Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием Квартиры и Многоквартирного жилого дома (пропорционально площади Квартиры относительно площади помещений в Многоквартирном жилом доме, не являющихся общим имуществом Многоквартирного жилого дома), в том числе: плату за коммунальные услуги (за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление), плату за содержание Многоквартирного жилого дома, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в

Многоквартирном жилом доме, понесенные со дня подписания Передаточного акта до начала самостоятельного несения Участником долевого строительства указанных расходов в соответствии с Нормами.

Сумма компенсации, указанная в настоящем пункте, в Цену Договора не входит и оплачивается Участником долевого строительства отдельно.

Сумма указанной в настоящем пункте компенсации определяется Застройщиком расчетным путем и выплачивается Участником долевого строительства путем предварительной оплаты за 4 (Четыре) месяца. Сумма компенсации выплачивается Участником долевого строительства Застройщику на основании счета Застройщика, который подлежит оплате в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня его получения Участником долевого строительства.

**Расчеты:**

5.9. Все платежи по Договору производятся в рублях Российской Федерации.

5.10. Все суммы, подлежащие выплате по Договору, перечисляются на счет Застройщика, указанный в Договоре или иным законным способом по соглашению Сторон, если иной порядок расчетов не установлен настоящим Договором.

5.11. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой прав требования по настоящему Договору, а также за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, платежи за получение Участником долевого строительства технического плана и кадастрового паспорта на Квартиру в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

**6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Срок передачи Объекта долевого строительства:**

6.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 2.3. настоящего Договора.

6.2. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно. При этом составления дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

6.3. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 2.3. настоящего Договора. В порядке, предусмотренном настоящим пунктом, срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:

6.3.1. издания органами государственной власти и органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, исполнение которых делает невозможным завершение строительства Многоквартирного жилого дома в установленный настоящим Договором срок, либо действия (бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущие продление сроков завершения строительства Объекта;

6.3.2. приостановление строительства либо невозможность завершения строительства Многоквартирного жилого дома в установленный настоящим Договором срок по причинам, не зависящим от Застройщика;

6.3.3. наличие обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 11 настоящего Договора;

6.3.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.

**Условия передачи Объекта долевого строительства:**

6.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются при наличии следующих условий:

6.4.1. Застройщик завершил строительство Многоквартирного жилого дома;

6.4.2. Застройщик получил Разрешение на ввод в эксплуатацию в соответствии с Нормами.

**Порядок передачи Объекта долевого строительства:**

6.5. Стороны устанавливают срок начала передачи Объекта долевого строительства **«30» декабря 2018 года.**

6.6. Срок, указанный в п. 6.5. Договора может быть продлен соглашением Сторон в случае невозможности сдачи строящегося Объекта вследствие причин, не зависящих от Застройщика.

6.7. Не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.5. настоящего Договора, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта долевого

строительства, в котором указывает дату и время передачи.

6.8. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Объекта долевого строительства. В случае если Участник долевого строительства не может по каким-либо причинам приступить к приемке Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении срок, то он обязан письменно согласовать с Застройщиком иную дату и время принятия Объекта долевого строительства с тем, чтобы Застройщик обеспечил доступ Участника долевого строительства в Квартиру.

6.9. В случае обнаружения Участником долевого строительства дефектов или недостатков при осмотре Квартиры, Стороны составляют дефектную ведомость с указанием таких дефектов и/или недостатков и указывают сроки их устранения.

6.10. После устранения Застройщиком дефектов и/или недостатков Стороны организуют подписание Передаточного акта в порядке, согласованном в п. 6.7. Договора.

6.11. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства либо немотивированно отказывается от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с момента, указанного в п. 2.3. настоящего Договора, составить Передаточный акт в одностороннем порядке.

6.12. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства без проверки, лишается права ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, и требовать устранения недостатков которые могли быть обнаружены при обычной приемке.

### **Риск случайной гибели Объекта долевого строительства:**

6.13. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 6.10. настоящего Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

## **7. ГАРАНТИИ.**

7.1. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Квартиру. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по настоящему Договору Участником долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям Норм, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п. 6.10. настоящего Договора) и составляет 5 (Пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и начинается исчисляться со дня подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п. 6.10. настоящего Договора).

Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого участия могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, его соответствия техническим нормам и правилам и соответствия настоящему договору будет являться Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

7.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований Норм, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок. В данном случае Стороны составляют дефектную ведомость с указанием выявленных дефектов и/или недостатков и указывают сроки их устранения.

Для целей настоящего Договора Стороны согласовывают условие о том, что уклонением Застройщика от устранения выявленных недостатков признается:

7.5.1. уклонение Застройщика от составления дефектной ведомости (ненаправление своего представителя для фиксации недостатков, немотивированный отказ представителя Застройщика от подписания дефектной ведомости), если такое уклонение продолжается в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения Застройщиком письменного сообщения Участника долевого строительства о выявлении недостатков;

7.5.2. просрочка срока устранения недостатков, указанного в дефектной ведомости, более чем на 30 (Тридцать) дней.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие:

7.6.1. нормального износа Объекта долевого строительства или его частей;

7.6.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства;

7.6.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

7.6.4. ненадлежащей эксплуатации Многоквартирного жилого дома, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме, а также обеспечивающих снабжение Многоквартирного жилого дома коммунальными ресурсами.

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

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, с момента государственной регистрации настоящего Договора, у Участника долевого строительства, совместно с другими участниками долевого строительства, в силу закона возникает право залога на следующее имущество:

8.1.1. на Земельный участок;

8.1.2. на строящийся на Земельном участке Многоквартирный жилой дом, в том числе объект незавершенного строительства Многоквартирного жилого дома (при регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства Многоквартирного жилого дома).

8.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и до момента регистрации права собственности на имя Участника долевого строительства, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного жилого дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного Разрешения на ввод в эксплуатацию.

8.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным Нормами.

8.4. Участник долевого строительства дает согласие на сдачу Застройщиком имущества, указанного в п. 8.1. настоящего Договора, в залог любым третьим лицам.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае неисполнения или исполнения ненадлежащим образом обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Нормами неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки по требованию другой Стороны.

9.2. При нарушении Сторонами условий договора Стороны договорились предъявлять претензии: неустойки и штрафные санкции только предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214 ФЗ.

## **10. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным настоящим Договором и (или) Нормами.



10.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением настоящего Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.

10.3. Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Нормами.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, действия (бездействие) органов государственной власти и органов местного самоуправления, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы подтверждается письменным свидетельством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.

11.2. При наступлении указанных в пункте 11.1. настоящего Договора обстоятельств, одна Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (Трех) календарных дней от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения одной из Сторон своих обязательств по настоящему Договору и срок исполнения обязательств. В случае, если одна из Сторон, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в пределах срока, установленного настоящим пунктом, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

11.3. По прекращении действия указанных в пункте 11.1. настоящего Договора обстоятельств, соответствующая Сторона должна без промедления, но позднее 3 (Трех) календарных дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему Договору.

11.4. В случаях, предусмотренных в пункте 11.1. настоящего Договора, срок выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.5. При возникновении дополнительных затрат, связанных с действием обстоятельств непреодолимой силы и их последствиями, Стороны вносят соответствующие изменения в Договор путем подписания дополнительных соглашений.

11.6. В случаях, когда указанные в пункте 11.1. настоящего Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (Трех) месяцев, и при наступлении таких обстоятельств становится ясно, что они и их последствия будут действовать более этого срока, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **12. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий Договор действует до надлежащего исполнения обязательств Сторонами по Договору.

12.2. Признание уполномоченным на то действующим законодательством Российской Федерации органом недействительным какого-либо из положений Договора не затрагивает действия остальных положений Договора. В этом случае Стороны обязуются незамедлительно внести изменения или дополнения в Договор таким образом, чтобы максимально отразить первоначальные намерения Сторон.

## **13. ЯЗЫК, УВЕДОМЛЕНИЯ, ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

13.1. Настоящий Договор, корреспонденция и переписка, а также вся прочая документация, которая должна быть подготовлена и представлена по Договору, ведутся на русском языке, который признается Сторонами применимым языком Договора. Толкование Договора осуществляется в соответствии с правилами применимого языка.

13.2. Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями настоящего Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления, по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных настоящим Договором и (или) Нормами, документация должна быть направлена только способом, указанным в Договоре и (или) Норме.

В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получении корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным, по истечении 5 (Пяти) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов любой из Сторон, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана не позднее 5 (Пяти) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.

Обязанность одной из Сторон по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.

13.3. К настоящему Договору, его регулированию, интерпретации и толкованию, правам и обязанностям сторон, равно как и к любым искам и спорам, возникающим в связи с настоящим Договором, применяется законодательство Российской Федерации (РФ).

13.4. Все споры, разногласия и требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть полученные требования и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

13.5. При неурегулировании разногласий Сторон переговорным путем спор может быть передан на рассмотрение юрисдикционного органа, определяемого в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленным процессуальным законодательством Российской Федерации.

## **14. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

14.1. Стороны обязаны обеспечивать конфиденциальность любых сведений, касающихся предмета настоящего Договора, его условий, хода исполнения и полученных результатов и не разглашать указанные сведения без согласия другой Стороны в течение 3 (Трех) лет с даты возникновения и/или передачи такой информации. Указанное условие не ограничивает право Сторон предоставлять соответствующую информацию своим аффилированным лицам, сотрудникам, консультантам, а также уполномоченным государственным органам.

## **15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

15.1. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Все устные и письменные соглашения, которые имели место до подписания настоящего Договора, теряют силу после его подписания.

15.2. Ни одна из Сторон не вправе передавать свои права и обязательства по Договору третьим лицам без письменного согласия на то другой Стороны, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

15.3. Договор составлен в трех экземплярах на русском языке по экземпляру для каждой Стороны, один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

15.4. К настоящему Договору прилагаются:

Приложение № 1 «Ситуационный план Квартиры»;

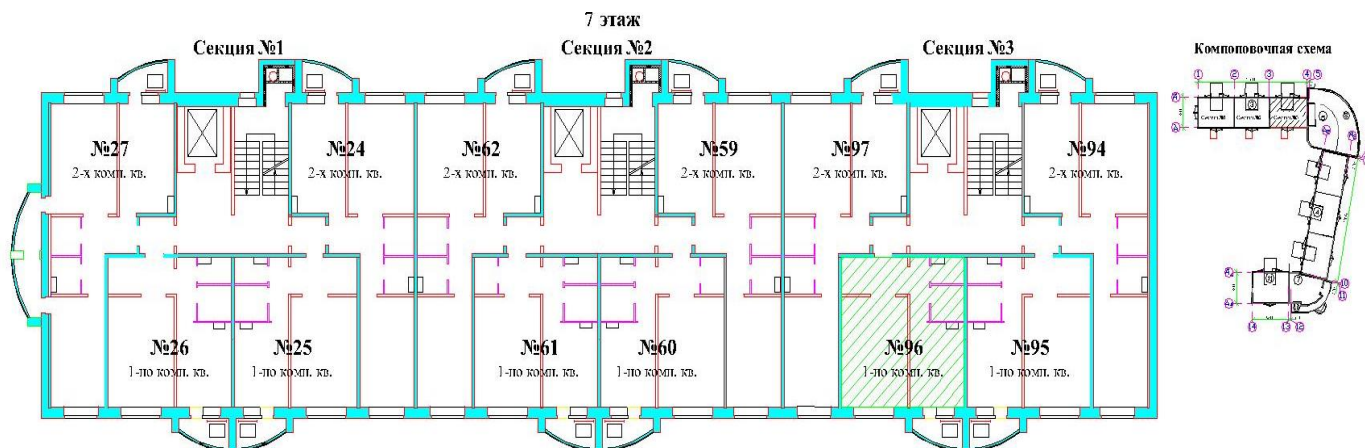
Приложение № 2 «Описание Квартиры».

### 16. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
Адрес: 108811, г. Москва, поселение Московский, деревня Румянцево, стр. 2 ОГРН 1023301284456 ИНН 3327324697 КПП 775101001 р/счет 40702810500460000348 в АО «СМП Банк» г. Москва к/с 30101810545250000503 БИК 044525503 ОКВЭД 45.11 ОКПО 54624174	
Тел.: +7 (495) 240-51-11	Тел.:
<b>Генеральный директор</b>	
_____/ М.Р.Бликян/	_____/ _____/

**Приложение № 1**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Эл-Ухт-\_\_\_-\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года  
**СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН КВАРТИРЫ**

**пример)**



Расположение: Московская область, город Электрогорск, улица Ухтомского (поз. 4 по ГП) 2 очередь (адрес строительный); секция 5 (Пять), этаж № 4 (Четыре), условный номер Квартиры 176 (Сто семьдесят шесть), (порядковый номер Квартиры на этаже 2 (Два)). Общая площадь Квартиры в соответствии с проектной документацией с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с применением понижающего коэффициента) составляет **42,095** (Сорок две целых девяносто пять тысячных) кв.м.

Границы Квартиры на настоящем ситуационном плане выделены красным пунктиром.

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
Адрес: 108811, г. Москва, поселение Московский, деревня Румянцево, стр. 2 ОГРН 1023301284456 ИНН 3327324697 КПП 775101001 р/счет 40702810500460000348 в АО «СМП Банк» г. Москва к/с 30101810545250000503 БИК 044525503 ОКВЭД 45.11 ОКПО 54624174	
Тел.: +7 (495) 240-51-14	Тел.: +
<b>Генеральный директор</b>	
/ М.Р.Ближян/	

**Приложение № 2**  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ Эл-Ухт-\_\_\_-\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года

**ОПИСАНИЕ КВАРТИРЫ**

Квартира передается Участнику долевого строительства со следующими отделочными работами:

- входная дверь;
- пластиковые оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом;
- система отопления;
- установка электрощита механизации в квартире;
- общий стояк водопровода;
- общий стояк канализации;
- пожарная сигнализация;
- радификация;
- телефонизация.

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
Адрес: 108811, г. Москва, поселение Московский, деревня Румянцево, стр. 2 ОГРН 1023301284456 ИНН 3327324697 КПП 775101001 р/счет 40702810500460000348 в АО «СМП Банк» г. Москва к/с 30101810545250000503 БИК 044525503 ОКВЭД 45.11 ОКПО 54624174	
Тел.: +7 (495) 240-51-14	Тел.:
<b>Генеральный директор</b>	
/ М.Р.Бликиян/	/ _____ /