

**Договор № \_\_\_ - \_\_\_ - \_\_\_ /ПФ**  
**участия в долевом строительстве индивидуального жилого дома в ЖК «Парк Фонтэ»**

город Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Терра Ди Инканти»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице временно исполняющего обязанности генерального директора Рязанцевой Елены Валерьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «**Участник**», действующий от собственного имени и в своих интересах, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) \_\_\_-этажный корпус № \_\_, состоящий из пристроенных друг к другу обособленных индивидуальных жилых домов с №№ \_\_\_\_\_, по адресу: Российская Федерация, Московская область, Истринский муниципальный район, сельское поселение Обушковское, деревня Красный поселок, ЖК «Парк Фонтэ» (именуемый в дальнейшем «**Дом**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику входящий в состав Дома индивидуальный жилой дом № \_\_\_ с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора (именуемый в дальнейшем «**Объект**»), а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

1.2. Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- общая проектная площадь Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, площадь балконов и террас с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, составляет – \_\_\_\_\_ кв.м. (именуемая в дальнейшем Общая площадь Объекта).

Стороны настоящим установили, что Общая площадь Объекта является ориентировочной.

Фактическая площадь Объекта уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при этом допустимое изменение - не более пяти процентов от Общей площади Объекта, указанной в Договоре.

Адрес и номер Объекта уточняется после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

План Объекта, с указанием информации, предусмотренной п.1ч.4 ст.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», содержится в Приложении №1 к Договору.

1.3. Объект передается Участнику в степени готовности согласно Приложению № 2 к Договору.

1.4. Застройщик является собственником земельного участка общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. с кадастровым номером 50:08:0050410:\_\_\_ (далее – Участок, Земельный участок), предназначенного для строительства Дома.

1.5. Строительство Дома осуществляется на основании разрешения на строительство № RU 50-06-\_\_\_-2016, выданного Министерством строительного комплекса Московской области \_\_\_\_\_.

1.6. Информация о Застройщике, Объекте долевого строительства и проекте строительства, раскрытие которой является обязательным в соответствии с действующим законодательством, размещена Застройщиком на сайте единой информационной системе жилищного строительства.

<http://www.наш.дом.рф/>.

На момент подписания настоящего Договора Участник ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.7. **Корпус № \_\_\_\_\_** - жилой дом блокированной застройки, состоящий из пристроенных друг к другу обособленных индивидуальных жилых домов, указанных в п.1.1 Договора, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, не имеет помещений общего пользования и является полностью автономным, при этом инженерные коммуникации имеют отдельные изолированные вводы в каждый жилой дом, из жилого дома есть выход, в том числе и на территорию общего пользования.

К общему имуществу в Доме будет относиться **Земельный участок**, указанный в п.1.4 настоящего

Договора.

Собственникам жилых домов будет принадлежать на праве общей долевой собственности Земельный Участок, на котором расположен Дом.

1.8. К общему имуществу **не** относятся:

- объекты инженерной инфраструктуры ЖК «Парк Фонтэ», а именно: внутриселковые инженерные коммуникации, системы энергоснабжения, газоснабжения, водозаборные узлы, уличные сети водоснабжения и канализации, ливневые и очистные сооружения хозяйственно-бытовых стоков, котельные, противопожарные сооружения, системы контроля въезда, охраны и видеонаблюдения, коммуникации телефонии, радио, телевидения, дороги, въезды, ограждения, стоянки автотранспорта, административные здания и сооружения, объекты благоустройства, детские площадки, спортивные комплексы и площадки, рекреационные и иные объекты; а также земельные участки, расположенные вне пятна застройки дома.

Строительство объектов инженерной инфраструктуры осуществляется Застройщиком за свой счет, без привлечения денежных средств Участника. По завершении строительства объекты инженерной инфраструктуры оформляются в соответствии с действующим законодательством РФ в собственность Застройщика. Указанные объекты инфраструктуры, в том числе инженерной, не поступают в состав общего имущества и не являются общей долевой собственностью собственников жилых домов.

1.9. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия настоящего Договора иные договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта (жилого дома), указанного в Договоре.

1.10. Застройщик подтверждает, что Объект не находится в залоге, в споре и под арестом не состоит.

1.11. Передача Объекта осуществляется после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее \_\_\_\_\_ года. Ориентировочный срок окончания строительства Дома (получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) – не позднее \_\_\_\_\_ года.

1.12. Датой передачи Объекта является дата подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

2.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей на оплату услуг Застройщика.

2.3. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они дополнительно включаются в оплату услуг Застройщика.

2.4. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, в т.ч. в случае изменения общей площади Объекта, указанной в п.1.2 Договора, по результатам фактических обмеров Объекта.

2.5. Оплата цены Договора осуществляется Участником единовременно не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_) дней со дня регистрации настоящего Договора либо в установленный договором период (выбрать):

2.5.1. денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей подлежит оплате после государственной регистрации Договора в срок до \_\_.\_\_.201\_\_ г.

2.5.2. оставшаяся денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей подлежит оплате после государственной регистрации Договора в срок до \_\_.\_\_.201\_\_ г.

2.6. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный 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 участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

**Депонент:** \_\_\_\_\_ (ФИО Участника)

**Бенефициар:** ООО «Терра Ди Инканти»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (прописью) рублей \_\_ копеек

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в срок и в порядке, предусмотренном п. 2.5. настоящего Договора.

2.7. Все расходы, возникающие при оформлении технической документации, проведении технической инвентаризации и постановки на кадастровый учет Объекта, государственной регистрации настоящего Договора и Объекта в собственность, оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не входят.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Представить совместно с Участником долевого строительства настоящий договор на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее 7 (семи) рабочих дней с уплатой соответствующей части государственной пошлины.

3.1.3. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта.

3.1.4. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику оформляется дополнительным соглашением.

3.1.5. Передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, либо, при отсутствии или неполноте условий такого Договора, - требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

3.1.7. По письменному требованию передать Участнику документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.

3.1.8. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, а также иные обязанности, которые несет Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта.

#### **3.3. Застройщик вправе:**

3.3.1. Оказать Участнику содействие в регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект на основании отдельных договоров.

3.3.2. Застройщик вправе привлекать заемные и/или кредитные денежные средства на строительство Дома путем заключения соответствующих договоров.

3.3.3. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче объекта Участнику в случае досрочного окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод ранее предусмотренного Договором планового срока.

3.3.4. Осуществлять иные права, предоставленные Застройщику действующим законодательством РФ.

3.3.5. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке или отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором и ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **3.4. Участник обязуется:**

3.4.1. Представить совместно с Застройщиком настоящий Договор на регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее 7 (семи) рабочих дней с уплатой соответствующей части государственной пошлины.

3.4.2. Своевременно вносить платежи по настоящему Договору.

3.4.3. После получения от Застройщика соответствующего письменного сообщения прибыть для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта.

3.4.4. Принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта.

3.4.5. В случае обнаружения недостатков Объекта заявить об этом Застройщику в предусмотренный законодательством разумный срок.

3.4.6. Не проводить на Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (возведение перегородок, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) до регистрации права собственности на Участника на Объект, не осуществлять переустройство или перепланировку, а также работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Дома и его элементы (в том числе установка снаружи Дома любых устройств и сооружений), не изменять архитектурный стиль Объекта.

Участник принимает на себя обязательство без согласования с Застройщиком (в дальнейшем с управляющей организацией) и без получения разрешения/согласования уполномоченных государственных органов, в случаях, когда такое разрешение предусмотрено действующим законодательством, не производить переустройство или перепланировку Объекта, не устанавливать отопительное, вентиляционное, электрическое и иное оборудование, не изменять схему водоснабжения и электроснабжения, не демонтировать фасадную облицовку, окна, элементы отделки, утеплитель, не устанавливать дополнительных устройств, дверей и приборов видеонаблюдения. Все указанные и другие виды работ производятся Участником исключительно по согласованию с Застройщиком (в дальнейшем с управляющей организацией), при наличии разрешения, выданного уполномоченными государственными органами, а также при условии государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

3.4.7. Выполнить иные обязанности, возлагаемые на него законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта.

3.6. Участник вправе:

3.6.1. Требовать устранения недостатков качества Объекта, нарушений условий настоящего Договора.

3.6.2. Расторгнуть Договор в одностороннем порядке или отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Договором и ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.6.3. Не позднее даты подписания Акта приема-передачи по настоящему Договору заключить договор купли-продажи земельного участка предварительной площадью \_\_\_\_ кв.м., прилегающий к Объекту со стороны заднего фасада Объекта за цену и на условиях, согласованных Участником и собственником указанного земельного участка в отдельном договоре.

3.6.4. Осуществлять иные права, предоставленные Участнику действующим законодательством РФ.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта к передаче по Акту приема-передачи и предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

4.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому обеими Сторонами Акту приема-передачи в соответствии с действующим законодательством РФ. В Акте приема-передачи указывается дата передачи, основные характеристики Объекта, а также иная информация по усмотрению Сторон. После подписания Акта приема-передачи Объекта Участник несет бремя содержания Объекта и общего имущества Дома.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

4.4. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

4.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект Участнику в срок, предусмотренный п.1.11. Договора.

4.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Дома и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня

получения указанного сообщения в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Участник до подписания Акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в п.3.1.5. Договора, и отказаться от подписания Акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.6.2. Договора.

4.8. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 4.6. настоящей статьи срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 4.7. настоящей статьи) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п. 4.1. настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Бремя содержания Объекта и общего имущества переходит к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

4.9. Участник обязуется до начала принятия Объекта по Акту приема-передачи заключить договор на оказание коммунальных услуг и техобслуживание (содержание) Объекта, либо договор иного наименования (договор на оказание сервисных услуг, договор на водопользование и т.д.), с организацией, уполномоченной Застройщиком осуществлять функции управления Домом после ввода Дома в эксплуатацию. Данный договор будет действовать до даты выбора способа управления Дома в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.10. Участник обязуется компенсировать Застройщику расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Объекта и стоимость коммунальных услуг за период с даты ввода Дома в эксплуатацию по дату подписания Участником Акта приема-передачи Объекта. После подписания Акта приема-передачи Объекта расходы по оплате коммунальных услуг и техническому обслуживанию (содержанию) Объекта Участник несет самостоятельно. Бремя содержания Объекта и общего имущества переходит к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

4.11. Участник самостоятельно и за свой счет осуществляет все действия, необходимые для своевременной государственной регистрации права собственности на Объект.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. При единовременной оплате цены Договора просрочка внесения платежа Участником в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Объект должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.3. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

6.4. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Дома составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Дому.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.8. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, предусмотренного п. 6.6. настоящей статьи, Застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором, на два месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанности, предусмотренной п. 6.2. Договора;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- в иных установленных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или Договором случаях.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.2. Застройщик в случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора в соответствии с п.7.1. Договора в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

7.3. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Дома, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Дома, в состав которого входит Объект, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

- в иных установленных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или Договором случаях.

Стороны пришли к соглашению, что отклонение Фактической площади Объекта от Общей площади Объекта не более чем на 5 (пять) % не является существенным изменением площади Объекта, в том числе в случае изменения проектной документации, и не является основанием для расторжения настоящего Договора по требованию Участника в судебном порядке.

7.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 5.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения, при этом датой направления будет считаться дата, указанная в описи вложения сотрудником почты России.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки права требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

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

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.4. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

10.6. Стороны договорились, что уведомления и иная почтовая корреспонденция будет передаваться лично под роспись в ее получении либо направляться заказным письмом по адресу, указанному в договоре. Текст корреспонденции Стороны вправе продублировать на адрес электронной почты, указанной в настоящем Договоре.

В случае изменения каких-либо данных сменившая адрес или другие реквизиты (номер телефона/факса) сторона в разумный срок после такого изменения обязана поставить об этом в известность другую сторону. Риск неполучения такой корреспонденции несет сторона, изменившая свои реквизиты для корреспонденции и не уведомившая об этом другую сторону.

10.7. Участник, подписывая настоящий Договор, дает согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при исполнении настоящего Договора. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия указанного Договора.

10.8. Настоящим Участник выражает свое согласие на образование земельных участков из земельных участков, указанных в п.1.4 и 3.6.3. Договора, в том числе при разделе, объединении,



перераспределении земельных участков или выделе в соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации, на совершение любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога на вновь образованные земельные участки у Участника. Дополнительного письменного согласия Участника на указанные действия не требуется.

10.9. Договор составлен и подписан Сторонами в трех экземплярах: по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**ООО «Терра Ди Инканти»**

142184, Московская обл., г. Подольск, микрорайон

Климовск, ул. Западная, д. 3А, стр. 1, каб. 40.

ИНН 5036139809, КПП 503601001

Р/с 40702810800000021426 в

ПАО Банк ЗЕНИТ

К/с 301018100000000000272

БИК 044525272

**Участник:**

**гр.** \_\_\_\_\_

паспорт \_\_\_\_\_

выдан \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. года, код подразделения \_\_\_\_\_,

адрес: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

**Временно исполняющий обязанности  
генерального директора**

\_\_\_\_\_/Рязанцева Е.В./

м.п.

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

## План Объекта

\*Объект свободной планировки без внутренних перегородок. Пунктирными линиями обозначены несущие балки помещений.

**Застройщик:**

**Участник:**

\_\_\_\_\_/Рязанцева Е.В./

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

м.п.

**Техническое описание и перечень,  
устанавливаемого оборудования и работ по отделке 3-этажного Объекта**

<b>Класс энергоэффективности</b>	В
<b>Класс сейсмостойкости</b>	В соответствии с СП 14.13330.2014 не нормируется
<b>Фундамент</b>	Свайный, ростверк по сваям.
<b>Наружные несущие стены</b>	Трехслойные. Несущая часть – монолитная железобетонная стена из бетона В25, толщиной 200 мм. Стены утепляются минераловатными плитами в 1 слой (200 мм) с наклейкой и анкерровкой к несущей стене. Наружная отделка фасада натуральным камнем, клинкерной плиткой, керамическим гранитом. Наружная отделка цоколя керамическим гранитом.
<b>Внутренние несущие стены и перегородки</b>	Стены внутренние несущие: монолитные железобетонные из бетона В25, толщиной 200 мм. Пилоны монолитные железобетонные из бетона В25, толщиной 200 мм и 250 мм. Перегорodka в топочной из полнотелого кирпича М125 толщиной 250 мм. Стены, перегородки и потолки неоштукатуренные. Стяжка полов не выполняется. Предусмотрено оштукатуривание стен топочной в Объекте цементно-песчаным раствором марки М150 и облицовка керамической плиткой полов и стен.
<b>Перекрытие фундамента</b>	Сборное железобетонное из пустотных плит перекрытия с домоноличиванием некратных участков бетоном В25.
<b>Перекрытие 1-го этажа</b>	Монолитное железобетонное. Высота помещения 1-го этажа в «чистоте» 3,35 м.
<b>Перекрытие 2-го этажа</b>	Монолитное железобетонное. Высота помещения 2-го этажа в «чистоте» 3,35 м.
<b>Перекрытие 3-го этажа</b>	Монолитное железобетонное. Высота помещения 3-го этажа в «чистоте» 3,30 м.
<b>Кровля</b>	Эксплуатируемая, утепленная, покрытая декингом Монолитное железобетонное перекрытие -180 мм
<b>Заполнение оконных проемов</b>	Витражи, из системных алюминиевых прессованных профилей. Заполнение: однокамерный энергосберегающий стеклопакет.
<b>Входная дверь</b>	из системных алюминиевых прессованных профилей. Заполнение: однокамерный энергосберегающий стеклопакет.
<b>Ограждение балконов</b>	Стеклопанельное на зажимном профиле.
<b>Электроснабжение</b>	От распределительного щитка, расположенного перед входом в Объект до щита механизации Объекта. Потребляемая электрическая мощность: - на период строительства – <b>3 кВт</b> ; - на период эксплуатации – <b>12 кВт</b> .
<b>Газоснабжение</b>	От магистрального внутрипоселкового газопровода с вводом в Объект с подключением к газовому котлу
<b>Холодный водоснабжение</b>	От магистрального водопровода с вводом трубопровода в Объект с установкой запорного крана и расходомера (давление на выходе – 3,5 кгс/кв.см.)
<b>Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков</b>	Самотечный канализационный трубопровод от магистрального трубопровода до дворового канализационного колодца с последующим вводом в жилой дом
<b>Отопление</b>	Индивидуальный газовый котел тепловой мощностью не более <b>50 кВт</b> , разводка отопления по помещениям с установкой отопительных приборов по временной схеме.
<b>Вентиляция</b>	Естественная, с возможностью установки системы приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением.
<b>Система водостока</b>	Наружная и внутренняя, организованная
<b>Кабели связи</b>	Ввод в Объект от коммутационного колодца канализации.

**Застройщик:**

**Участник:**

\_\_\_\_\_/Рязанцева Е.В./

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

м.п.

**Техническое описание и перечень,  
устанавливаемого оборудования и работ по отделке 3-этажного Объекта  
(корпус 2)**

<b>Класс энергоэффективности</b>	В
<b>Класс сейсмостойкости</b>	В соответствии с СП 14.13330.2014 не нормируется
<b>Фундамент</b>	Свайный, ростверк по сваям.
<b>Наружные несущие стены</b>	Трехслойные. Несущая часть – кирпич полнотелый марки М100 толщиной 250 мм. Стены утепляются минераловатными плитами в 1 слой (150 мм). Наружная стена - оштукатуренный по сетке кирпич полнотелый марки М100. Наружная отделка фасада натуральным камнем, клинкерной плиткой, керамическим гранитом. Наружная отделка цоколя керамическим гранитом.
<b>Внутренние несущие стены и перегородки</b>	Стены внутренние несущие из кирпича марки М100 толщиной 250 мм. Перегородка в топочной из кирпича марки М100 толщиной 250 мм. Стены, перегородки и потолки неоштукатуренные. Стяжка полов не выполняется. Предусмотрено оштукатуривание стен топочной в Объекте цементно-песчаным раствором марки м-150 и облицовка керамической плиткой полов и стен.
<b>Перекрытие фундамента</b>	Сборное железобетонное из пустотных плит перекрытия с монолитированием некратных участков бетоном В25.
<b>Перекрытие 1-го этажа</b>	Монолитное железобетонное. Высота помещения 1-го этажа в «чистоте» 3,30 м.
<b>Перекрытие 2-го этажа</b>	Монолитное железобетонное. Высота помещения 2-го этажа в «чистоте» 3,00 м.
<b>Перекрытие 3-го этажа</b>	Монолитное железобетонное. Высота помещения 3-го этажа в «чистоте» 3,00 м.
<b>Кровля</b>	Эксплуатируемая, утепленная, покрытая декингом Монолитное железобетонное перекрытие -180 мм
<b>Заполнение оконных проемов</b>	Окна из системных алюминиевых прессованных профилей. Заполнение: однокамерный энергосберегающий стеклопакет.
<b>Входная дверь</b>	из системных алюминиевых прессованных профилей. Заполнение: однокамерный энергосберегающий стеклопакет.
<b>Ограждение балконов</b>	Комбинированное, стеклянное.
<b>Электроснабжение</b>	От распределительного щитка, расположенного перед входом в Объект до щита механизации Объекта. Потребляемая электрическая мощность: - на период строительства – <b>3 кВт</b> ; - на период эксплуатации – <b>12 кВт</b> .
<b>Газоснабжение</b>	От магистрального внутрипоселкового газопровода с вводом в Объект с подключением к газовому котлу
<b>Холодный водоснабжение</b>	От магистрального водопровода с вводом трубопровода в Объект с установкой запорного крана и расходомера (давление на выходе – 3,5 кгс/кв.см.)
<b>Водоотведение хозяйственно-бытовых стоков</b>	Самотечный канализационный трубопровод от магистрального трубопровода до дворового канализационного колодца с последующим вводом в жилой дом
<b>Отопление</b>	Индивидуальный газовый котел тепловой мощностью не более <b>50 кВт</b> , разводка отопления по помещениям с установкой отопительных приборов по временной схеме.
<b>Вентиляция</b>	Естественная, с возможностью установки системы приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением.
<b>Система водостока</b>	Наружная и внутренняя, организованная
<b>Кабели связи</b>	Ввод в Объект от коммутационного колодца канализации.

**Застройщик:**

**Участник:**

\_\_\_\_\_/Рязанцева Е.В./

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

м.п.