

**ДОГОВОР**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ \_\_\_\_\_

Московская область, г.Дмитров

\_\_\_\_\_ 2018 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР»**, зарегистрированное «15» октября 2013 года ИФНС России по г.Дмитрову Московской области, ОГРН 1135007003438, ИНН 5007087786, КПП 500701001, адрес места нахождения 141800, Московская область, г.Дмитров, мкр. им. А.Маркова, д.35, в лице Генерального директора Портновой Дарьи Михайловны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**» с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол женский, паспорт гражданина РФ серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_ года код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – многоквартирный шестисекционный двенадцатиэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на 1-ом этаже, строящийся с привлечением денежных средств **УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по строительному адресу: Московская область, г. Дмитров, ул. Московская, на земельном участке с кадастровым номером **50:04:0010101:1323** (далее – Земельный участок).
- 1.2. **Объект долевого строительства (с учетом особенностей, предусмотренных пунктом 3.2 настоящего Договора)** – квартира, подлежащая передаче **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящая в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Квартира** – структурно обособленное помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме, в состав которого входят одна или несколько комнат, помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.
- 1.4. **Проектная площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь неотопливаемых помещений (лоджий, балконов) без учета обмеров площадей всех частей квартиры, произведенных кадастровым инженером согласно п.п. 3.3, 3.4 настоящего Договора, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, после завершения строительством Объекта недвижимости.
- 1.5. **Общая площадь Квартиры** – общая площадь жилого помещения и общая площадь вспомогательных помещений, за исключением балконов, лоджий и террас.
- 1.6. **Проектная декларация** – информация о **ЗАСТРОЙЩИКЕ** и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит **ЗАСТРОЙЩИК**. Проектная декларация размещена **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») по адресу: <http://dmitrov-park.ru/>. Участник ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами **ЗАСТРОЙЩИКА** до подписания настоящего Договора.
- 1.7. **Многоквартирный жилой дом** – Объект недвижимости, указанный в п. 1.1 настоящего Договора. Состав общего имущества многоквартирного дома определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества, установленными статьей 30 и Главой 6 Жилищного Кодекса РФ и Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491.

- 1.8. **Осваиваемая территория** – территория комплексно осваиваемая ЗАСТРОЙЩИКОМ согласно утвержденного постановлением главы Дмитровского муниципального района Московской области от 19.09.2011 № 5938-П проекта планировки территории, Инвестиционным контрактом № СМР-2003/1824Д от 17.10.2003 (в редакции дополнительного соглашения № 92 от 05.02.2018), заключенным с Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области, пункта 10 Протокола № 49 заседания Градостроительного совета Московской области от 12.12.2017 на Земельном участке, на котором расположен Многоквартирный жилой дом.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Разрешение на строительство № RU 50-42-10304-2018 от «06» марта 2018 года;
  - Договор аренды земельного участка № 210-д от «15» июня 2016 года;
  - Соглашение об уступки прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка № 210-д от 15.06.2016 г. (государственный номер 50-50/001-50/061/004/2016-4451/1 от 18.07.2016г.) от «16» января 2017 года;
  - Проектная декларация от 04.04.2018 г. № 18-50-000238-04, размещенная в сети Интернет на сайте <http://dmitrov-park.ru/>.
- 2.3. По требованию УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЗАСТРОЙЩИК обязан представить ему для ознакомления:
- разрешение на строительство;
  - заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
  - проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
  - документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 3.2. **Проектные характеристики Квартиры** по строительному адресу: **Московская область, г. Дмитров, ул. Московская:**
- 3.2.1. количество комнат: \_\_\_\_\_;
  - 3.2.2. условный номер квартиры: \_\_\_\_\_;
  - 3.2.3. номер на площадке: \_\_\_\_\_;
  - 3.2.4. проектная площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ кв.м.;
  - 3.2.5. общая площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ кв.м.;
  - 3.2.6. проектная жилая площадь Квартиры: \_\_\_\_\_ кв.м.;
  - 3.2.7. проектная площадь помещений вспомогательного использования \_\_\_\_\_ кв.м. (включая лоджию/балкон);
  - 3.2.8. номер секции: \_\_\_\_\_;
  - 3.2.9. этаж: \_\_\_\_\_;
  - 3.2.10. проектируемый класс энергоэффективности многоквартирного дома «С+» (нормальный);
  - 3.2.11. материал наружных стен – керамический лицевой пустотелый кирпич с утолщенной наружной стенкой, кладка из газосиликатных блоков;
  - 3.2.12. материал перекрытий – монолитные, железобетонные, толщиной 18 см;
  - 3.2.13. В Квартире отделочные и специальные работы ЗАСТРОЙЩИКОМ не производятся, межкомнатные перегородки не устанавливаются.

- 3.2.14. Расположение Объекта долевого строительства в составе Объекта недвижимости указано в Приложении № 1 к Договору.
- 3.2.15. Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры указано в Приложении № 2 к Договору.  
Предварительное планировочное решение Квартиры указано на основании имеющейся у ЗАСТРОЙЩИКА проектной документации.
- 3.2.16. Техническая характеристика Квартиры и Перечень работ, подлежащих обязательному выполнению в Квартире ЗАСТРОЙЩИКОМ, указаны в Приложении № 3 к Договору.
- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Квартиры являются проектными. На основании данных БТИ, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Квартире присваивается фактический номер, о чем Стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему Договору.
- 3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.5. Право на оформление в собственность Квартиры, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 3.6. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема) расположение его частей и расположение Объекта долевого строительства относительно Объекта недвижимости указан в Приложении №1 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью.
- 3.7. В соответствии с Инвестиционным контрактом № СМР-2003/1824Д от 17.10.2003 (в редакции дополнительного соглашения № 92 от 05.02.2018), заключенным с Администрацией Дмитровского муниципального района Московской области, пунктом 10 Протокола № 49 заседания Градостроительного совета Московской области от 12.12.2017, руководствуясь п. 9 ч. 1 ст. 18 и ч.1, ч.3 ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ, Застройщик принял на себя социальное обязательство осуществить строительство КНС (канализационно-насосная станция).
- 3.8. ЗАСТРОЙЩИК также несет следующие затраты для целей решения социально-экономических задач Московской области, а именно:  
- в счет участия в решении социально-значимых задач Московской области и во исполнение Инвестиционного контракта от 17.10.2003 № СМР-2003/1824Д (в редакции дополнительного соглашения № 92 от 05.02.2018), заключенного между ЗАСТРОЙЩИКОМ и Администрацией Дмитровского района Московской области, ЗАСТРОЙЩИК перечисляет 70 400 000 (семьдесят миллионов четыреста тысяч) рублей, в том числе НДС, на завершение строительства многоквартирных жилых домов с необходимой инфраструктурой со строительными номерами 27-43 (квартал 3), 44-45 (квартал 4), 86-95 (квартал 7) в Жилом комплексе «Изумрудная долина» в Одинцовском районе Московской области, деревня Солманово и приобретения (обратного выкупа) квартир в указанном жилом комплексе для их последующего предоставления пострадавшим гражданам участникам долевого строительства ЖК «Изумрудная долина», на основании отдельного соглашения в соответствии с п. 2 выписки из Протокола № 49 заседания Градостроительного совета Московской области от 12.12.2017. Наложённые на ЗАСТРОЙЩИКА на заседании Градостроительного совета Московской области от 12.12.2017 (Протокол № 49 от 12.12.2017) указанные обременения являются затратами ЗАСТРОЙЩИКА.
- 3.9. Затраты ЗАСТРОЙЩИКА в связи с комплексным освоением территории, в том числе затраты, указанные в пунктах 3.7. - 3.8 настоящего Договора возмещаются полностью пропорционально доле общей площади Многоквартирного жилого дома в общей площади всех объектов недвижимости, строящихся в соответствии с реализацией проекта строительства Многоквартирного жилого дома, согласно положениям, ст. 18 и ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ.  
Денежные средства, уплачиваемые всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, планируемых к строительству на Осваиваемой территории, в том числе,

подлежат использованию ЗАСТРОЙЩИКОМ в целях возмещения его затрат на комплексное освоение территории и исполнение обязательств ЗАСТРОЙЩИКА по настоящему Договору.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, затрат ЗАСТРОЙЩИКА, носимых им в порядке пунктов 3.7-3.9 настоящего Договора и денежных средств на оплату услуг ЗАСТРОЙЩИКА и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, что соответствует долевному участию в строительстве \_\_\_ кв.м. проектной площади Квартиры из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр проектной площади Квартиры.
- 4.2. В Цену Договора включены все затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором, согласно норм ФЗ № 214-ФЗ.
- 4.3. Не позднее \_\_\_\_\_ рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вносит на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**.
- 4.4. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит, за исключением случаев, указанных в п.п. 4.5.-4.6. настоящего Договора.
- 4.5. В случае увеличения общей площади Квартиры более чем на 1 (один) кв.м. по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат, по сравнению с той, что указана в п.3.2.4. настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется доплатить ЗАСТРОЙЩИКУ в счет оплаты цены Договора, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п.4.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования ЗАСТРОЙЩИКА к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Односторонний зачет УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА доплаты цены Договора не допускается. Сумма подлежащих доплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКУ денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Квартиры, установленной данными обмеров, произведенных БТИ или кадастровым инженером, и расчетной площадью Квартиры, указанной в п.3.2.4. Договора, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Квартиры, указанную в п.4.1. настоящего Договора.
- 4.5.1. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Квартиры, установленная п.4.4. Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора ЗАСТРОЙЩИКОМ в порядке, предусмотренном ст.9 Закона №214-ФЗ.
- 4.6. В случае уменьшения общей площади Квартиры более чем на 1 кв.м. по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат, по сравнению с той, что указана в п.3.2.4. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК обязуется вернуть УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА переплату, исходя из расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п.4.1. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Сумма подлежащих возврату ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Квартиры, установленной данными обмеров, произведенных бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастровым инженером, и расчетной площадью Квартиры, указанной в п.3.2.4. Договора, путем умножения данной величины на цену 1 (одного) кв. м. Квартиры, указанную в п.4.1. настоящего Договора.
- 4.7. Оплата Цены Договора осуществляется УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет ЗАСТРОЙЩИКА, указанный в п.15.1. Договора.
- 4.8. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в

- соответствии с Договором, что подтверждается передаточным актом, подписанным Сторонами.
- 4.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.
- 4.10. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.
- 4.11. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4. - 4.5. Договора, полученная разница возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не подлежит, а является стоимостью услуг ЗАСТРОЙЩИКА.

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

- 5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее I квартала 2021 г.  
ЗАСТРОЙЩИК вправе исполнить свои обязательства досрочно.
- 5.2. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.  
В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.  
Срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и, соответственно, срок передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, указанный в настоящем пункте Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Федерального закона от 30.12.2004 N 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 №214-ФЗ), введения новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи ЗАСТРОЙЩИКУ документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Московской области.  
В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.  
При отсутствии у ЗАСТРОЙЩИКА письменной информации об отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания предусмотренных настоящим Договором документов об изменении сроков передачи ему Объекта долевого строительства, ЗАСТРОЙЩИК вправе считать такие обстоятельства основанием для передачи Объекта долевого строительства в иные сроки, о которых УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА был уведомлен в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и нормами Закона № 214-ФЗ.

- 5.3. Объект долевого строительства передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает право требования на передачу Квартиры от ЗАСТРОЙЩИКА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.  
Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Объекта недвижимости номер Квартиры может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным бюро технической инвентаризации (далее - БТИ) или Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.  
ЗАСТРОЙЩИК обязан выполнить в Квартире, в Многоквартирном жилом доме, а также на прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и Договором. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осведомлен и согласен с тем, что ЗАСТРОЙЩИК не выполняет работы по внутренней отделке Квартиры, в том числе: работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей и дверных блоков, не поставяет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технического оборудования (ванны, умывальник, унитазы, мойки и т.п.), не поставяет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводов для подключения санитарно-технических приборов (в т.ч. ванн, моек, унитазов), не выполняет разводку электросети, обеспечивает только устройство внутриквартирного электрического щитка для механизации отделочных работ с установкой аппарата, учитывающего потребление энергии.  
Стороны пришли к соглашению о том, что УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе предъявлять к ЗАСТРОЙЩИКУ требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Квартиры или отделки Квартиры, Многоквартирного жилого дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Многоквартирному жилому дому, прямо не указанных в Проектной декларации и Договоре, а также не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Квартиры.
- 5.5. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства, а также выполнить все свои иные обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, не выполненные им на момент получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости.
- 5.6. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 5.7. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осведомлен о возможности создания на объекте Товарищества собственников жилья в соответствии с разделом VI Жилищного кодекса РФ. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право стать членом ТСЖ на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия её проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на

технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы, произведенные ЗАСТРОЙЩИКОМ в помещениях общего пользования Объекта недвижимости, составляет 1 (Один) год и начинается с момента подписания Передаточного акта.

Гарантийный срок комплектующих Квартиру изделий, деталей, узлов и агрегатов (включая, но, не ограничиваясь: дверей, дверных ручек, окон, радиаторов отопления, электропроводки, электрических/водных счетчиков и т.п.) устанавливается производителями данных устройств.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Квартиры либо Многоквартирного жилого дома или их частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо Многоквартирного жилого дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или привлеченными им третьими лицами.

- 6.3. При обнаружении недостатков Квартиры, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ.
- 6.4. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома является подтверждением соответствия Квартиры проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

### **7.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан:**

- 7.1.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Квартиру УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.
- 7.1.2. Уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в случае внесения изменения в проектную документацию в части Квартиры.
- 7.1.3. Направлять денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору на строительство Объекта недвижимости.
- 7.1.4. Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 7.1.5. Сообщать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА об изменении фактического адреса, номера контактного телефона и иных реквизитов.
- 7.1.6. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в случае, предусмотренном п.7.2.7. настоящего Договора.

### **7.2. ЗАСТРОЙЩИК ВПРАВЕ:**

- 7.2.1. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п. 4.3. настоящего Договора взимать с Участника 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.
- 7.2.2. В соответствии со ст.5 Закона №214-ФЗ за нарушение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока платежа, установленного Договором более чем на два месяца в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.
- 7.2.3. В соответствии со ст.9 Закона №214-ФЗ расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения

УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и при наличии у ЗАСТРОЙЩИКА сведений о получении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его получения или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по указанному в Договоре почтовому адресу, ЗАСТРОЙЩИК имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

7.2.4. В случае одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными Законом №214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почтовому адресу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по почте, заказным письмом с описью вложения.

7.2.5. При одностороннем отказе ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения Договора, ЗАСТРОЙЩИК обязан возвратить денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в порядке, предусмотренном Законом №ФЗ-214.

В случае расторжения Договора по соглашению сторон, ЗАСТРОЙЩИК обязан возвратить денежные средства, уплаченные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет цены Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня расторжения Договора.

7.2.6. Вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома, а также в Проект планировки территории. При этом если в результате таких изменений изменится конструктивное решение, конфигурация, площадь Квартиры, при условии сохранения количества комнат, Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.7. При уклонении или отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Квартиры в сроки, определенные п.5.5. Договора, по истечении двух месяцев с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления ЗАСТРОЙЩИКА о готовности Квартиры к передаче, ЗАСТРОЙЩИК вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. При этом бремя содержания Квартиры (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Многоквартирного жилого дома пропорционально доле УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в общем имуществе) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления ЗАСТРОЙЩИКОМ указанного одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

В случае составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего Акта приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА является дата составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего Акта приема-передачи. С момента передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА право залога, возникшее на основании ст.13 Закона №214-ФЗ не распространяется на Квартиру.

7.2.8. Стороны договорились, что ЗАСТРОЙЩИК вправе до выбора способа управления Многоквартирным жилым домом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома, выбранной ЗАСТРОЙЩИКОМ по своему усмотрению Управляющей организации.

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

8.1. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан:**

8.1.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

В случае оплаты Договора ранее его государственной регистрации возместить ЗАСТРОЙЩИКУ все фактически понесенные ЗАСТРОЙЩИКОМ убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на ЗАСТРОЙЩИКА штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с



- даты получения от ЗАСТРОЙЩИКА соответствующего требования.
- 8.1.2. В случае нарушения срока внесения платежа, установленного п.4.3. Договора, уплатить 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 до момента фактического исполнения нарушенного обязательства.
  - 8.1.3. Уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования ЗАСТРОЙЩИКА, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи.
  - 8.1.4. Выполнить условия, предусмотренные разделом 4 и пунктом 5.4 настоящего Договора.
  - 8.1.5. В случае получения от ЗАСТРОЙЩИКА уведомления о переносе сроков окончания строительства и сроков передачи Объекта долевого участия в строительстве, письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА по вопросам, изложенным в таком уведомлении.
  - 8.1.6. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
  - 8.1.7. Принять Квартиру по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
  - 8.1.8. При уклонении Участника от приемки Квартиры в вышеуказанный срок или при отказе от приемки Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном п.7.2.7. Договора.
  - 8.1.9. После передачи Квартиры УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Квартиры, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в жилом доме, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию жилого дома, в котором располагается Квартира, придомовой территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном доме.
  - 8.1.10. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию многоквартирного дома и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате, всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме.  
В случае отказа или уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с Управляющей организацией Договора управления, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется возместить ЗАСТРОЙЩИКУ все документально подтвержденные затраты, включающие в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг Управляющей организации, а также затраты на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующего требования ЗАСТРОЙЩИКА.
  - 8.1.11. До оформления прав собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка внутриквартирных коммуникаций, электропроводки, пробивка проемов, ниш и т.д.) без письменного разрешения ЗАСТРОЙЩИКА.
  - 8.1.12. Не проводить установку любых устройств и сооружений, а также не проводить любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, в котором расположена Квартира, без предварительного письменного разрешения ЗАСТРОЙЩИКА.  
Без согласия ЗАСТРОЙЩИКА УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несет все затраты по приведению Квартиры в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у ЗАСТРОЙЩИКА. В любом случае затраты по производству таких работ несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
  - 8.1.13. В случае возникновения изменений в паспортных данных УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно известить ЗАСТРОЙЩИКА об этих изменениях. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

8.1.14. Нести расходы по государственной регистрации изменений и расторжений Договора, регистрации уступки права требования и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.1.15. Выполнить все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

8.1.16. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору считаются исполненными с момента выполнения им в полном объеме своих финансовых обязанностей в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

8.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ВПРАВЕ:**

8.2.1. Знакомиться с информацией о ЗАСТРОЙЩИКЕ, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность ЗАСТРОЙЩИКА по строительству Многоквартирного жилого дома.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе требовать от ЗАСТРОЙЩИКА предоставления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для ознакомления каких-либо документов, не предусмотренных ст.ст. 20, 21 Закона №214-ФЗ.

8.2.2. После подписания Акта приема-передачи Квартиры обратиться в орган регистрации прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру в соответствии с Договором.

8.2.3. В случае получения от ЗАСТРОЙЩИКА уведомления о переносе сроков окончания строительства и сроков передачи Объекта долевого участия в строительстве, подписать с ЗАСТРОЙЩИКОМ документы, вносящие в настоящий Договор изменения в соответствующей части.

8.2.4. Уступить свои права по Договору третьим лицам только после уплаты им Цены Договора соответствии с п.4.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на НОВОГО УЧАСТНИКА в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (принятием этими третьими лицами прав и обязанностей УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору, включая исполнение обязанностей согласно п.4.4. Договора) при условии получения письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА и последующего предоставления в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав оригинала договора уступки и копии паспорта НОВОГО УЧАСТНИКА. Государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права, осуществляется за счет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе без предварительного письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА передавать свои права и/или обязанности по Договору третьим лицам и/или обременять их каким-либо образом, в т.ч. передавать в залог.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка(п.2.2 Договора), предоставленного для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4

настоящего Договора, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

- 9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

#### **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.
- 10.2. В связи с созданием Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» (далее – Фонд) ЗАСТРОЙЩИК до представления Договора на его государственную регистрацию в орган регистрации прав производит обязательное отчисление (взнос) на номинальный счет Фонда, в порядке и сроки определяемые законодательством РФ. В случае расторжении/прекращении Договора после его государственной регистрации органом регистрации прав и при отсутствии вины ЗАСТРОЙЩИКА, сумма денежных средств равная размеру обязательных отчислений (взнос), перечисленная ЗАСТРОЙЩИКОМ согласно законодательству РФ и настоящему пункту Договора на номинальный счет Фонда, и в последствие перечисленная с номинального счета Фонда на счет компенсационного Фонда, а также при отсутствии возможности возратить данную сумму обязательных отчислений (взноса) из компенсационного Фонда, подлежит возмещению УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКУ в полном объеме в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора, без дополнительного письменного уведомления ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
- 10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Квартире до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Квартиру. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере до 10 (Десяти) процентов от Цены Договора и за свой счет приводит Квартиру в состояние, в котором она находилась до самовольной перепланировки.
- 10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 10.5. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА срока исполнения обязательства, предусмотренного п.4.3. настоящего Договора, ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

#### **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему

Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА, РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. 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.
- 12.3. Претензионный порядок разрешения споров по настоящему Договору обязателен. Срок для рассмотрения претензии устанавливается в десять дней с даты получения претензии Стороной, которой она адресована.
- 12.4. При не достижении Сторонами согласия в порядке претензионного рассмотрения спора, спор подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА.

## **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА почтовому адресу или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на электронной странице ЗАСТРОЙЩИКА в сети Интернет по адресу <http://dmitrov-park.ru/>.

## **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два для ЗАСТРОЙЩИКА, по одному для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

и Регистрирующего органа.

- 14.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План (схема) объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение его частей и расположение Объекта долевого строительства относительно Объекта недвижимости.
  - Приложение № 2 – Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры.
  - Приложение № 3 – Техническая характеристика Квартиры.

### 15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 15.1. **ООО «Центр»**  
ИНН 5007087786  
КПП 500701001  
Юридический адрес: 141800, Московская область, г.Дмитров, ул. Маркова, д. 35  
Почтовый адрес: 141800, Московская область, г.Дмитров, ул. Маркова, д. 35  
р/с 40702810694000003058 в АО «ГПБ» г.Москва, к/с 30101810200000000823,  
БИК 044525823

- 15.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
\_\_\_\_\_

### 16. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

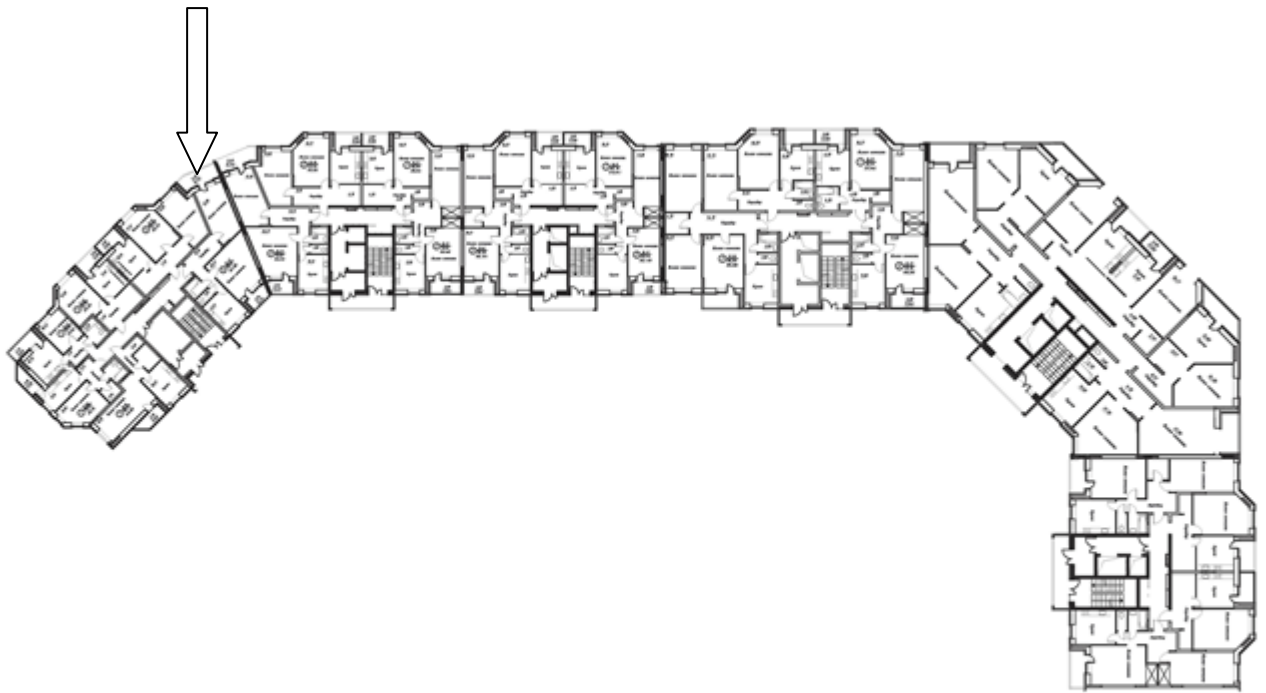
УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
Портнова Дарья Михайловна,  
действующая на основании Устава

Жилой дом № \_\_\_\_, этаж \_\_\_\_, секция \_\_\_\_,  
строительный условный № \_\_\_\_,  
номер на площадке \_\_\_\_,  
проектная площадь \_\_\_\_ кв.м

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_  
от \_\_\_\_\_ года

**План (схема) объекта долевого строительства,  
отображающий в графической форме расположение его частей  
и расположение Объекта долевого строительства относительно Объекта недвижимости.**



От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
Портнова Дарья Михайловна,  
действующая на основании Устава

\_\_\_\_\_

Приложение № 2  
К Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_  
От \_\_\_\_\_ года

**Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры**

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
Портнова Дарья Михайловна,  
действующая на основании Устава

\_\_\_\_\_  
Приложение № 3  
К Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_  
От \_\_\_\_\_ года

**Техническая характеристика Квартиры и Перечень работ,  
подлежащих обязательному выполнению в Квартире**

1. Входная квартирная дверь – металлическая;
2. Окна и балконные двери, витражи – ПВХ-профиль и алюминиевый профиль, соответственно, с одно- и двухкамерными стеклопакетами;
3. Отопительные приборы – биметаллические радиаторы;
4. Приборы учета – водяные, тепловые и электросчетчики;
5. Монтаж системы электроснабжения до квартирного распределительного щитка;
6. Автономные датчики пожарной сигнализации;
7. Ручные пожарные извещатели;
8. Гидроизоляция в сан.узлах;

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
Портнова Дарья Михайловна,  
действующая на основании Устава