

**ДОГОВОР № XXXXX**  
**участия в долевом строительстве**

Московская область, г. Королёв

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «С-СтройПерспектива» (ООО «ССтройПерспектива»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное «11» июля 2013г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №46 по г.Москве за Основным государственным регистрационным номером 1137746596987, ИНН 7722813777, КПП 501801001, адрес места нахождения: 141069, Московская обл., г. Королёв, мкр. Первомайский, ул. Советская, д.2, корп.1, офис 79, в лице **XXXXX**, действующего на основании **XXXXX**, с одной стороны, и

**XXXXX**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

**1.1.** Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**1.1.1. Объект недвижимости** - жилой комплекс с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, (далее – «Многokвартирный жилой дом», «Дом»), состоящий из надземной части, включающей 11 (одиннадцать) разноэтажных секций (с первым нежилым этажом), образующих в плане незамкнутый эллипс, и подземной части (одноуровневой автостоянки, располагающейся под дворовым пространством, и подвала под жилыми секциями), количество этажей – 8-17, подвал, общей площадью 144 256,0 (сто сорок четыре тысячи двести пятьдесят шесть) кв.м, наружные и внутренние стены – из монолитного железобетонного класса В30, плиты перекрытий, покрытия жилых секций, лестницы- из монолитного железобетона класса В25, перегородки: межквартирные – кладка толщиной 200 мм. из газобетонных блоков; остальные – из гипсовых пазогребневых блоков толщиной 80 мм, класс энергоэффективности: В; сейсмостойкость: в соответствии с табл. 1 СП 14.13330.2011 грунты слагающие участок относятся к III категории по сейсмическим свойствам, в соответствии с картами общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-2015 рассматриваемый участок относится к району с сейсмической опасностью 5 баллов при степени опасности В (5%) и С (1%) для грунтов III категории по сейсмическим свойствам, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **Московская область, город Королёв, ул. Силикатная, д. 62Т** (В соответствии с Постановлением Администрации города Королева Московской области от 04 марта 2015 года № 128-ПА «О присвоении наименования участку улично-дорожной сети, расположенному в границах городского округа Королёв Московской области» строительным адресом Дома является: **Московская область, город Королёв, ул. Академика Легостаева, д. 8**)

**1.1.2. Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и входящий в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Многоквартирного жилого дома, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Многоквартирном жилом доме.

**1.1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**1.1.4. Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

## **2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.**

**2.1.** Правовую основу настоящего Договора составляют:

**2.1.1.** Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

**2.1.2.** Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ)

**2.1.3.** Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

**2.1.4.** Разрешение на строительство № RU50302000-890 от 01.12.2014 г., выдано Администрацией города Королёва Московской области.

**2.1.5.** Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок: Договор № КОР-2010/14-1 аренды земельного участка с правом выкупа от «20» октября 2014 года, заключенный между ЗАО «Управляющая компания «Евразия» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Королев» под управлением Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «Евразия» и Застройщиком, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области № 50-50-45/067/2014-746 от 11.12.2014 года, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоэтажное жилищное строительство, площадью 29 605 (двадцать девять тысяч шестьсот пять) квадратных метров, с кадастровым номером 50:45:0040826:576, расположенный по адресу: Московская область, город Королёв, ул. Силикатная, д.62Г;.

**2.1.6.** Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://zk-paradplanet.ru>

**2.1.7.** Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом № 214-ФЗ, в помещении Застройщика по месту нахождения Застройщика в течение рабочего времени Застройщика.

**2.1.8.** Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **«01» декабря 2018 г.**

**2.1.9.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, но не позднее **«31» декабря 2018 года**. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика.

В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

## **3. Предмет Договора**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять

Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

**3.2. Объект долевого строительства** расположенный в Многоквартирном жилом доме

назначение: **кладовая**

условный номер: **XXX**

этаж расположения: **XXX**

общая проектная площадь [XXX] кв.м.

В Объекте долевого строительства отделочные работы не производятся.

**3.3.** Адрес Многоквартирного жилого дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваиваются фактические характеристики.

**3.4.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в Регистрирующем органе.

**3.5.** Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

#### **4. Права и обязанности Сторон.**

**4.1. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

**4.1.2.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом.

**4.1.3.** Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по целевому назначению.

**4.1.4.** Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в Регистрирующий орган, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

**4.1.5.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

**4.1.6.** В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**4.1.7.** Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее указанного в п. 2.1.9 настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

**4.1.8.** Оказать Участнику долевого строительства содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора.

**4.1.9.** Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**4.2.1.** Внести в полном объеме денежные средства в счет участия строительства Многоквартирного жилого дома, и в том числе Объекта долевого строительства (далее «Цена

Договора») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**4.2.2.** В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

**4.2.3.** В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента приемки Объекта долевого строительства произвести оплату разницы цены договора, которая формируется из суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение Общей площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров органов кадастрового учета) в соответствии с п. 5.9. Договора.

**4.2.4.** После подписания Договора, но не позднее 2 (двух) рабочих дней, Участник долевого строительства обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

**4.2.5.** Нести все расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также все расходы по государственной регистрации настоящего договора, дополнительных соглашений к нему в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

**4.2.6.** До оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по перепланировке и переустройства Объекта долевого строительства.

**4.2.7.** После передачи Объекта долевого строительства по заключить с организацией, осуществляющей функции управления Многоквартирным жилым домом, договоры управления многоквартирным жилым домом, о предоставлении коммунальных услуг, и иные договоры, необходимые для обеспечения надлежащего содержания и эксплуатации многоквартирного дома. Договор управления многоквартирным жилым домом подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства.

**4.2.8.** Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного жилого дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства. Указанные расходы Участник долевого строительства уплачивает путем перечисления денежных средств за один месяц вперед в момент приема-передачи Объекта долевого строительства на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления многоквартирным жилым домом.

**4.2.9.** Уклонение Участником долевого строительства от заключения с организацией, осуществляющей функции управления многоквартирным жилым домом, договоров управления многоквартирным жилым домом и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с эксплуатацией Многоквартирного жилого дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Многоквартирном жилом доме.

**4.2.10.** Не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по настоящему Договору. При отсутствии такой информации, все письменные сообщения и уведомления, отправленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, считаются доставленными.

**4.2.11.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

### **4.3. Участник долевого строительства вправе:**

**4.3.1.** Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, при соблюдении следующих условий:

**4.3.1.1.** Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору третьим лицам возможна лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком формы документа, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по Договору.

**4.3.1.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком договора уступки, предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства возможна после государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. Уступка права требования возможно до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**4.3.1.3.** Уступка прав требования по Договору подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый Участник долевого строительства.

**4.3.2.** Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**4.3.3.** Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства и проектную документацию Многоквартирного жилого дома.

## **5. Цена Договора и порядок расчетов**

**5.1.** Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) квадратного метра Общей проектной площади Объекта долевого строительства составляет **XXXXX (XXXXXXXX) руб.** и включает затраты Застройщика на строительство Многоквартирного жилого дома (возмещение затрат на строительство) связанные с созданием Многоквартирного жилого дома и отнесенные Законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком.

**5.2.** Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, составляет **XXXX кв.м.**

**5.3.** Цена договора Участника долевого строительства составляет **XXXXX руб.**

**5.4.** Оплата Цены Договора производится Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный банковский счет Застройщика.

**5.5.** 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.

**5.6.** Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

**5.7.** Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей площади Объекта долевого строительства к Общей проектной площади до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно в сторону увеличения либо уменьшения, Цена настоящего Договора изменению не подлежит.

**5.8.** В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 5.1. настоящего Договора.

**5.9.** Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

**5.10.** Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

**5.11.** Все денежные суммы в настоящем Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

**5.12.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором.

**5.13.** 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.

**5.14.** Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

**5.15.** 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, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

**5.16.** Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

## **6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

**6.1.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

**6.2.** Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ в строительной готовности, согласованной Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**6.3.** Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

**6.4.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее

в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с п. 4.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ, и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи.

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

## **7. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

**7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

**7.3.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 5 настоящего Договора.

**7.4.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.1.9. настоящего Договора, при условии соблюдения Участником долевого строительства своих обязательств, установленных настоящим Договором, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства.

**7.5.** С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

**7.6.** 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.

## **8. Обеспечение выполнения обязательств.**

**8.1.** В соответствии с п.1 ст.13 Закона № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в п. 2.1.5. настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Многоквартирный жилой дом, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Многоквартирного жилого дома принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

**8.2.** Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в п. 2.1.5. настоящего Договора, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п.2.1.5. настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Многоквартирным жилым домом и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом № 214-ФЗ.

**8.3.** Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Законом № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора, отведенного для строительства Многоквартирного жилого дома, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Многоквартирный жилой дом.

**8.4.** Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора.

**8.5.** Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права аренды Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

**8.6.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком права аренды на Земельный участок в залог банку.

**8.7.** К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

**8.8.** Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по договору аренды земельного участка/земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

На момент заключения настоящего Договора право аренды Земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России», далее – «Банк», на основании Договора ипотеки №2671/4-1 от 09.11.2015 г., заключенного между Застройщиком и Банком, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 17.11.2015 г. за № 50-50/055-50/027/004/2015-4577/1, на основании Договора последующей ипотеки №00120017/60013202 от 21 июля 2017, заключенного между Застройщиком и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее – «Залогодержатель»), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10 августа 2017г. за № 50:45:0040826:576-50/012/2017-108. От Залогодержателя получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного



имущества в соответствии с п. 2. ст. 15 Закона № 214-ФЗ и на прекращение права залога на Объект долевого строительства с момента его передачи Участнику долевого строительства.

**8.9.** Застройщик передает Участнику долевого строительства долю в праве собственности на земельный участок указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора в размере пропорциональном площади передаваемого объекта долевого строительства.

### **9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

**9.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**9.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

**9.3.** Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в том числе Законом.

**9.4.** Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**9.5.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 9.4. настоящего Договора, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере X% (X процентов) от Цены Договора, указанной в п. 5.3. настоящего Договора, но не более XXXX (XXXX ) рублей

### **10. Порядок разрешения споров**

**10.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения.

**10.2.** Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, подлежит рассмотрению в суд по месту нахождения Многоквартирного жилого дома.

### **11. Ответственность Сторон**

**11.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

**11.2.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**11.3.** В случае нарушения Участником долевого строительства срока, указанного в п. 4.2.4 Договора, предоставления необходимых документов для государственной регистрации Договора государственная регистрация Договора не производится, обязательства Сторон по Договору не возникают.

**11.4.** В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору согласно п. 4.2.6 настоящего договора, Застройщик вправе взыскать с

Участника долевого строительства штраф в размере 10 % Цены Договора, указанной в п. 5.3. настоящего Договора.

**11.5.** В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

**12.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**12.2.** Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

**12.2.1.** явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

**12.2.2.** нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия и бездействия, указы, распоряжения или письменные директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

**12.2.3.** резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

**12.2.4.** любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

**12.3.** С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

**12.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны принимают меры для урегулирования вопросов исполнения обязательств по Договору, а также вправе расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **13. Заключительные положения.**

**13.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

**13.2.** 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 настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из Договора, а также последствия нарушения его условий.

**13.3.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону № 214-ФЗ.

**13.4.** Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией разглашению не подлежат.

**13.5.** Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

**13.6.** Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора.

**13.7.** Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

**13.8.** Настоящий Договор подписан в 3 идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, другой – для Участника долевого строительства, третий – для Регистрирующего органа.

**13.9.** Неотъемлемой частью Договора является:

**13.9.1.** Приложение № 1 – План.

**13.9.2.** Приложение №2 – Перечень строительно-монтажных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

#### **14. Адреса , реквизиты и подписи Сторон:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «С-СтройПерспектива»**

Адрес места нахождения: 141069, Московская обл., г. Королев, мкр. Первомайский, ул.

Советская, д.2, корп.1, офис 79

ОГРН 1137746596987,

ИНН 7722813777, КПП 501801001,

р/с XXXXX в XXXXXXXX,

к/с XXXXXXXXXXXXXXXX, БИК 044525225

XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

**«Участник долевого строительства»:**

XXXXXXXXXXXX

**Приложение №1  
к Договору № XXXX  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от XXXXXX**

**Описание Объекта долевого строительства  
в Многоквартирном жилом доме по строительному адресу:  
Московская область, город Королёв, ул. Силикатная, д. 62Г (В соответствии с Постановлением  
Администрации города Королева Московской области от 04 марта 2015 года № 128-ПА «О  
присвоении наименования участку улично-дорожной сети, расположенному в границах  
городского округа Королев Московской области» строительным адресом Дома является:  
Московская область, город Королёв, ул. Академика Легостаева, д. 8),  
на земельном участке с кадастровым номером 50:45:0040826:576) основные характеристики  
которого определены в п.3.2. настоящего Договора)**

**Этаж**

**С описанием Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и  
согласен.**

**Адреса, реквизиты, подписи Сторон:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «С-СтройПерспектива»**  
Адрес места нахождения: 141069, Московская обл., г. Королев, мкр. Первомайский, ул.  
Советская, д.2, корп.1, офис 79  
ОГРН 1137746596987,  
ИНН 7722813777, КПП 501801001,  
р/с XXXXX в XXXXXXXX,  
к/с XXXXXXXXXXXXXXXX, БИК 044525225

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

**«Участник долевого строительства»:**

XXXXXXXXXXXX

**Приложение №2  
к Договору № XXXX  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от XXXXX**

**Общество с ограниченной ответственностью «С-СтройПерспектива» (ООО «ССтройПерспектива»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное «11» июля 2013г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы России №46 по г.Москве за Основным государственным регистрационным номером 1137746596987, ИНН 7722813777, КПП 501801001, адрес места нахождения: 141069, Московская обл., г. Королев, мкр. Первомайский, ул. Советская, д.2, корп.1, офис 79, в лице **XXXXX**, действующего на основании **XXXXX**, с одной стороны, и

**XXXXX**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», настоящим согласовали перечень строительномонтажных работ, подлежащих выполнению на Объекте долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома:

- Кладовые оборудованы металлической дверью;
- Перегородки кладовых выполняются из керамзитобетонных блоков.
- Стены кладовых – без отделки;
- Потолки кладовых – без отделки;
- Полы кладовых – без отделки;
- Санузлы в помещениях кладовых - не предусмотрены;
- Установка светильников в кладовых не предусматривается, светильники устанавливаются силами собственников или арендаторов. Для подключения светильника, над входом кладовой предусматривается установка осветительной коробки, подключенной к сети рабочего освещения кладовых.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От лица ЗАСТРОЙЩИКА  
XXXXX**

\_\_\_\_\_ **XXXX**  
М.П.

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ **XXXX**