

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МАЛОЭТАЖНОГО  
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

г. Смоленск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью "Компания "ФОРЕСТ", 141411, Московская обл., г. Химки, ул. Заводская, строение 3, ИНН 7725531731/504701001, ОГРН 1057746216571, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик, ООО "Компания "ФОРЕСТ" — юридическое лицо, имеющее в собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участников в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома, именуемого далее «Многоквартирный жилой дом», на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Участник, \_\_\_\_\_ — лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства индивидуальной гараж-стоянки (гаража) в Многоквартирном жилом доме на условиях настоящего Договора.

1.3. Правопреемники Участника имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.4. Земельный участок — земельный участок площадью 21 422 кв.м с кадастровым номером 67:27:0011105:24, расположенный по адресу: **Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск, пос. Красный Бор**, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи №2/з от 30.12.2009, заключенный в г. Смоленске, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.03.2018 г. сделана запись регистрации № 67:27:0011105:24-67/001/2018-147, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для строительства малоэтажных многоквартирных жилых домов и сопутствующих зданий и сооружений.

1.5. Объект долевого строительства — индивидуальная гараж-стоянка (гараж), № \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Гараж-стоянка», расположенная в цокольном этаже Многоквартирного жилого дома № \_\_\_\_\_, находящегося на земельном участке по адресу: **Российская Федерация, Смоленская область, пос. Красный Бор в городе Смоленске**, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 6.4 настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилой дом;
- количество этажей: \_\_\_\_\_;
- общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м;
- материалы наружных стен: \_\_\_\_\_;
- материалы поэтажных перекрытий: \_\_\_\_\_;
- класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_;
- класс сейсмостойкости: \_\_\_\_\_.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

- план объекта (согласно Приложения № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью);
- назначение: \_\_\_\_\_;
- этаж \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- общая площадь: \_\_\_\_\_ кв. м.;

- количество частей: \_\_\_\_;
- площади частей: \_\_\_\_\_ кв.м.

1.6. Проектная площадь Гараж-стоянки – площадь Гараж-стоянки, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный жилой дом. Проектная площадь Гараж-стоянки составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

1.7. Фактической площадью Гараж-стоянки является общая площадь Гараж-стоянки, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный жилой дом и Гараж-стоянку.

1.8. Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Гараж-стоянки.

1.10. Отношения Застройщика и Участника, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке расположенном по адресу: **Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск пос. Красный Бор**, Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Гараж-стоянку Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором и принять Гараж-стоянку по акту приема-передачи Гараж-стоянки в порядке и сроки, установленный в п.5 настоящего Договора. Характеристики Гараж-стоянки являются проектными. На основании данных, полученных после обмеров завершеного строительством Многоквартирного жилого дома, Гараж-стоянке присваивается фактический номер.

2.2. Строительство Многоквартирного жилого дома ведется на основании:

- разрешения на строительства № 67-RU 67302000-246-2017 от 10.10.2017 года, выданного Администрацией города Смоленска;
- права собственности на земельный участок на основании договора купли-продажи, указанного в п.1.4. настоящего договора;
- проектной декларации, опубликованной на сайте [www.krasnybor.ru](http://www.krasnybor.ru).

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно.

2.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик совместно с Участником обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не будет определен Сторонами в письменной форме) с момента подписания Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Росреестр), документы в целях государственной регистрации Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник.

2.4. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – \_\_\_\_\_ года. Датой ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома.

2.5. В случае перехода прав и обязанностей по Договору к третьим лицам (новым Участникам) на основании закона или договора, расходы по государственной регистрации Договора на нового Участника несет Участник и (или) новые Участники.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера проектной площади Гараж-стоянки на цену 1 кв.м. площади Гараж-стоянки, за исключением случая, когда проектная площадь отличается от фактической, что оговорено п.3.4.3. настоящего Договора.

3.2. Цена 1 кв.м. проектной(фактической) площади Гараж-стоянки определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Гараж-стоянки, а также денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_ копеек.

3.3. Цена настоящего Договора составляет денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек.

3.4. Цена настоящего Договора может быть изменена в случае:

3.4.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

3.4.2. внесения изменений в перечень работ, согласно п.6.4. настоящего Договора, по согласию Сторон.

3.4.3. корректировки площади Гараж-стоянки более чем на 1 кв. м, в результате проведения обмера Гараж-стоянки кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. В этом случае Цена настоящего Договора считается измененной (уменьшенной/увеличенной) на величину, определяемую как произведение размера фактической площади Гараж-стоянки на цену 1 (одного) кв.м. площади Гараж-стоянки согласно п.3.2. настоящего Договора.

3.4.4. В случае, если по данным органа технической инвентаризации, фактическая площадь Гараж-стоянки увеличится более чем на 1 (один) квадратный метр площади, указанной в пункте 1.7. настоящего Договора, Участник до подписания акта приема-передачи Гараж-стоянки производит компенсацию затрат Застройщика по созданию дополнительной площади, размер которой определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. указанной в п. 3.2 Договора на разницу между проектной и фактической площадью Гараж-стоянки, путем внесения дополнительных инвестиционных денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выставленному счету. В случае, если по данным обмера Гараж-стоянки кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, фактическая площадь Гараж-стоянки уменьшится более чем на 1 (один) квадратный метр площади, указанной в пункте 1.7. настоящего Договора, Застройщик до подписания акта приема-передачи Гараж-стоянки возвращает Участнику денежные средства, размер которых определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. указанной в п. 3.2. Договора на разницу между проектной и фактической площадью Гараж-стоянки. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается.

3.5. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации затрат Застройщика на строительство Многоквартирного жилого дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного жилого дома, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного жилого дома, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством и авторскому надзору, разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; затраты, связанные с использованием земельного участка; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного жилого дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного жилого дома, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в доленое строительство; а также погашение кредитов (займов), процентов и комиссий по кредитам (займам), предоставленных кредитными или иными организациями Застройщику на строительство Многоквартирного жилого дома и т.п.

Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участников, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

3.6. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Гараж-стоянки в собственность.

3.7. Уплата цены Договора производится в следующем порядке:

3.7.1. Сумма в размере Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек, подлежит уплате Участником в течение **3 (Трёх) рабочих дней** с момента государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области путем перечисления на расчетный счет или в кассу Застройщика.

3.8. Для исполнения обязательств по уплате цены Договора Участник обязуется перечислить денежные средства в размере, указанном в п. 3.7.1. на расчетный счет Застройщика, указанный в Разделе 12 Договора либо внести в кассу Застройщика. Датой осуществления платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо внесения денежных средств в кассу.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Гараж-стоянку. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Гараж-стоянку не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 4.1.2, 4.2.2 настоящего Договора.

4.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае полной оплаты Участником Цены Договора. Застройщик гарантирует выдачу согласия на совершение сделки по уступке Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты Цены Договора только при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

4.1.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Гараж-стоянка не отчуждена, не обременена правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

4.1.5. Застройщик гарантирует, что при условии выполнения Участником обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных пунктом 3.7. настоящего договора Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе строительства Гараж-стоянки, за исключением случаев, предусмотренных п.п.3.4.4 и 6.5. настоящего Договора.

4.1.6. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного жилого дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленное Свидетельство о допуске к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность возводимого здания или сооружения, в том случае, если наличие такого Свидетельства обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

4.1.7. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

4.1.8. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного жилого дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.9. Застройщик, в течение шести месяцев с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Гараж-стоянки в завершённом строительстве Многоквартирном жилом доме путем подписания акта приема-передачи Гараж-стоянки.

4.1.10. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания акта приема-передачи Гараж-стоянки предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на Гараж-стоянку, документы, необходимые для регистрации права собственности на Гараж-стоянку.

4.1.11. Застройщик в случае необходимости обязуется в кратчайшие сроки привести документы, являющиеся основанием для осуществления строительства Многоквартирного дома в соответствие с действующим законодательством и мотивированными требованиями органов власти или иных организаций по их указанию, уполномоченных на выдачу разрешений, согласований, одобрений, осуществление регистрации (в том числе учетной), контроля, надзора и т.п.

4.1.12. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик в соответствии с п. 3 ст. 6 Закона 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Гараж-стоянки Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.13. Застройщик вправе при отсутствии выявленных Участником недостатков Гараж-стоянки реализовать Гараж-стоянку в случае её не приемки или уклонения от её приемки Участником более трех месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Гараж-стоянки к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику за вычетом расходов Застройщика на реализацию Гараж-стоянки.

4.2. Права и обязанности Участника:

4.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 3.7 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения проектной и фактической площади Гараж-стоянки произвести доплату в соответствии с п. 3.4.4 настоящего Договора.

4.2.2. Участник, после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора, имеет право без согласования с Застройщиком продать свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (десяти) календарных дней с момента оформления соглашения о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору Участник письменно уведомляет Застройщика об оформлении указанного соглашения.

4.2.3. Участник обязуется принять Гараж-стоянку от Застройщика по Акту приема-передачи Гараж-стоянки в срок, указанный в п.5.4. настоящего Договора.

4.2.4. В случае обнаружения недостатков Гараж-стоянки или Многоквартирного жилого дома немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.5. После сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Многоквартирного жилого дома (договор управления многоквартирным домом) в течение одного месяца.

4.2.6. Участник осуществляет предварительную оплату (не менее 1-го месяца) расходов по техническому обслуживанию Гараж-стоянки и коммунальных услуг соразмерно площади Гараж-стоянки по ставкам, установленным в соответствии с действующим законодательством. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после выставления Застройщиком или уполномоченной им организацией соответствующего счета, но не ранее подписания акта приема-передачи Гараж-стоянки с Участником.

4.2.7. До получения свидетельства о праве собственности на Гараж-стоянку Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Гараж-стоянки.

4.2.8. Участник согласен на раздел земельного участка площадью 21 422 кв.м с кадастровым номером 67:27:0011105:24, расположенного по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, г. Смоленск пос. Красный Бор, на котором ведется строительство Многоквартирного жилого дома, в будущем.

4.2.9. Участник после подписания акта приема-передачи Гараж-стоянки самостоятельно подаёт документы на регистрацию права собственности на Гараж-стоянку в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставляет Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты такой расписки.

4.2.10. Участник становится собственником Гараж-стоянки и общего имущества в Многоквартирном жилом доме с момента государственной регистрации права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, а также принимает на себя обязанности по уплате налогов на недвижимость.

4.2.11. Участник с момента подписания акта приёма-передачи принимает на себя бремя содержания Гараж-стоянки и оплаты коммунальных услуг с соблюдением действующих единых правил и норм, а также участвует соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным, всего дома и придомовой территории.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ГАРАЖ-СТОЯНКИ**

5.1. Передача Гараж-стоянки Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами акта приема-передачи Гараж-стоянки в течение 6(Шести) месяцев с даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Квартиры досрочно после надлежащего уведомления Участника.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Гараж-стоянки.

5.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Гараж-стоянки.

5.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Гараж-стоянки обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Гараж-стоянки к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Гараж-стоянки и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 5.6. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Гараж-стоянки не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Гараж-стоянки Участнику. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Гараж-стоянки к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Участник до подписания акта приёма-передачи или иного документа о передаче Гараж-стоянки вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Гараж-стоянки требованиям, указанным в п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приёма-передачи или иного документа о передаче Гараж-стоянки до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 6.1. Договора. По соглашению сторон настоящего Договора вместо исполнения указанной обязанности Застройщиком возможно соразмерное уменьшение цены договора либо возмещение расходов Участника на устранение недостатков Квартиры.

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Гараж-стоянки до его передачи Участнику по акту приема-передачи несет Застройщик.

5.7. При уклонении Участника от принятия Гараж-стоянки в предусмотренный п. 5.4. Договора срок или при отказе Участника от принятия Гараж-стоянки (за исключением случая, указанного в п. 6.5 Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Гараж-стоянки Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Гараж-стоянки. При этом риск случайной гибели Гараж-стоянки признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Гараж-стоянки. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п. 5.4. либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Качество Гараж-стоянки, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, утвержденной проектной

документации на Многоквартирный жилой дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Гараж-стоянки, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного жилого дома, утвержденный в установленном порядке. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Гараж-стоянки, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Гараж-стоянки или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Гараж-стоянки или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Гараж-стоянки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Гараж-стоянки, правил и условий эффективного и безопасного использования Гараж-стоянки, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. Гарантийный срок на Гараж-стоянку, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты подписания акта приёма-передачи Гараж-стоянки.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Гараж-стоянки, составляет 3 (Три) года с даты подписания акта приёма-передачи или иного документа о передаче Гараж-стоянки.

6.4. Перечень работ, выполняемых в Гараж-стоянке:

6.4.1. установка въездных ворот в Гараж-стоянку;

6.4.2. штукатурка кирпичных стен (без шпаклевки);

6.4.3. монтаж внутренней электропроводки с установкой электросчетчика;

6.4.4. монтаж вентиляционных каналов.

Все последующие работы по доведению Гараж-стоянки до полной готовности выполняются будущим владельцем за свой счет своими и/или привлеченными силами.

6.5. В случае если Гараж-стоянка построена с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного договором использования, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения Цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного жилого дома или Гараж-стоянки, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

6.7. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Гараж-стоянки, установленных п. 5.1. настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

6.8. В случае нарушения установленных договором сроков внесения платежей согласно п.3.7 настоящего Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.9. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

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

неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

6.11. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

7.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 1 ст. 9 Закона 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным п. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 7.2 настоящего Договора, Застройщик в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора, или по основаниям, указанным в п. 7.3 настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика проценты в размере, установленном Законом 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств, считается дата их поступления на расчетный счет Участника либо получения наличных денежных средств Участником, либо зачисления денежных средств в депозит нотариуса.

7.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.7. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей по настоящему Договору, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.8. Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

7.9. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.10. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7.7 настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

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

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участников (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в составе которого будет находиться Гараж-стоянка (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.

8.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участников с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

8.3. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.4. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, 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 Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.5. Участник дает согласие в соответствии со ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в п.1 настоящего Договора, отведенного для строительства Многоквартирного жилого дома, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при этом в Предмет залога будет входить вновь возникший земельный участок, полученный в результате разделения исходного земельного участка указанного в п.1.4 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Многоквартирный жилой дом.

8.6. Участник дает согласие на передачу земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в п.1.4 настоящего Договора.

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

9.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу без согласия Застройщика допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора.

9.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый Участник.

9.3. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приёма-передачи.

## **10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, а так же изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента подписания сторонами. С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

11.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

11.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Участник.

11.4. Все дополнительные соглашения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

11.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

11.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

12.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

12.2. Реквизиты сторон:

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Компания «ФОРЕСТ»,  
Юридический, фактический адрес: 141411, Московская обл, г. Химки, ул. Заводская, строение 3  
ОГРН 1057746216571, ИНН / КПП 7725531731/504701001, ОКПО 76399045  
Наименование и адрес обслуживающего банка: Филиал № 7701 Банка ВТБ (ПАО) г. Москва  
Расчетный счет № 40702810600000201982, Корреспондентский счет № 30101810345250000745  
БИК 044525745, ОКВЭД 68.32

**Участник:**

Гражданин РФ \_\_\_\_\_,

Участник ознакомлен с проектной декларацией и с проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома, в том числе с конструктивными и архитектурными особенностями Квартиры.

**13. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_  
М.П.

**Участник**

\_\_\_\_\_  
ПОДПИСЬ