

**ТИП ШАБЛОНА > ДОГОВОР № <НОМЕР ДОГОВОРА БЕЗ ПОСТФИКСА>  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Химки

«<ЧИСЛО>» <МЕСЯЦ> <ГОД> г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройгрупп»** (ИНН 7728295828, ОГРН 1037728035080, дата государственной регистрации: 28.07.2003г., наименование регистрирующего органа: МИФНС № 23 по Московской области, КПП 504701001, место нахождения юридического лица: 141420, Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, 2-й Мичуринский тупик, д. 7, корп. 1, пом. 011), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Генерального директора Таубес Андрея Вячеславовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и <ФИО И ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ ИНВЕСТОРА 2>, именуем<ый> в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить **17-ти этажный 3-х секционный жилой дом, Корпус №1, расположенный по строительному адресу: Московская область, Химкинский район, г. Сходня, пер. 2-ой Дачный, вл. 25, вл. 25а, вл. 23** (далее – «**Многоквартирный дом**»), общей площадью 17 469,00 кв.м., на земельном участке, указанном в п.1.3, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

- Тип дома: индивидуальный проект;
- Этажность здания: 17 этажей;
- Количество этажей: 18 этажей;
- Площадь участка: 5 000,00 кв.м.;
- Площадь застройки: 1 192,00 кв.м.;
- Строительный объем, всего: 64 512,00 куб.м.;
- в т.ч.: - надземной части (выше 0.000): 62 307,00 куб.м.;
- подземной части (ниже 0.000): 2 205,00 куб.м.;
- Общая площадь жилого дома, всего: 17 469 кв.м.;
- в т.ч.: - общая площадь квартир 3-х секций: 13 614,00 кв.м.;
- Общее количество квартир: 286, в т.ч.: 1 комнатных - 184, 2 комнатных - 68, 3 комнатных – 34;
- Количество секций: 3;
- Несущие конструкции – монолитный железобетонный каркас с безбалочными перекрытиями;
- Конструкция наружных стен основного тела здания делится на следующие типы:
  - Тип 1. Монолитная железобетонная стена, утеплитель – минераловатные плиты, облицовка керамогранитные плиты;
  - Тип 2. Монолитная железобетонная стена, утеплитель – минераловатные плиты, тонкослойная штукатурка с последующей окраской;
- Класс энергоэффективности - В+;
- Сейсмостойкость – не применяется.
- Остекление балконов и лоджий – пластиковые стеклопакеты.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «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) (далее - Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

- Разрешение на строительство 17-ти этажного 3-х секционного жилого дома, Корпус №1, расположенного по строительному адресу: Московская область, Химкинский район, г. Сходня, пер. 2-ой Дачный, вл. 25, вл. 25а, вл. 23, выданное Министерством строительного комплекса Московской области, регистрационный номер RU50-35-8684-2017 от 01.08.2017г.;

- Земельный участок, площадью 5000 кв. м., с кадастровым номером 50:10:0060117:109, принадлежит Застройщику по праву собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10 декабря 2012 года сделана запись № 50-50-10/088/2012-389.

1.4. Проектная декларация опубликована 31 августа 2017 года в сети «Интернет» на официальном сайте <http://kvartal-3.ru/>

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (далее – Объект долевого строительства/Квартира):

**секция – <НОМЕР СЕКЦИИ>;**

**этаж – <НОМЕР ЭТАЖА>;**

**номер на площадке – <<НОМЕР КВАРТИРЫ НА ЭТАЖЕ>>;**

**строительный номер – <УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ>;**

**количество комнат – <<КОМНАТНОСТЬ>>;**

**общая строительная площадь: – <ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ> кв. метров (далее – Площадь Квартиры);**

**площадь комнат – <<ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ>>;**

**площадь помещений вспомогательного использования – <<ПЛОЩАДЬ ТУАЛЕТА>>**

**площадь помещений вспомогательного использования – <<ПЛОЩАДЬ ВАННОЙ>>**

**площадь помещений вспомогательного использования – <<ПЛОЩАДЬ ПРИХОЖЕЙ>>**

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане соответствующей секции Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площади Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации. Изменение площади Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых менее, чем на 1% не влечет за собой перерасчета Цены Договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора. При изменении площади Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых более, чем на 1% производится перерасчет Цены Договора, в соответствии с пунктами 5.6., 5.7, 7.1.13, 7.1.14, 7.3.5, 7.3.6. настоящего Договора.

Площадь Объекта долевого строительства, включает в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий, веранд и террас.

Жилая площадь Объекта долевого строительства, правом собственности на который будет обладать Участник долевого строительства, в соответствии с данными ЕГРН, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего на момент заключения настоящего Договора, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства. При этом разница в значениях Общей строительной площади Объекта долевого строительства и Общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего Договора.

2.2. Качество Объекта долевого строительства, должно соответствовать Техническим регламентам, утвержденной проектной документации и содержанию Приложения № 1 к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

Отделочные работы по Объекту долевого строительства, не поименованные в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также установка сантехнического и иного оборудования не входят в цену

настоящего Договора, и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного акта.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

### **3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **III квартал 2019 года.**

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок до **01 июля 2020 года**, но не ранее ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3 Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и направить его Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и наступление обязанности по содержанию Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

5.1. На момент подписания настоящего Договора его Цена определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства до проведения его обмеров органами БТИ и составляет\*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*\*) рублей 00 копеек (НДС не облагается), из расчета \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*\*) 00 копеек за один квадратный метр.

5.2. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п.5.1. Договора, производится на расчетный счет Застройщика в течение 3 (трех) банковских дней с

даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору № КЗ-\*\*\* участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2019 года. НДС не облагается».

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, по согласованию с Застройщиком.

5.3. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

5.5. Полная инвестиционная стоимость 1 (одного) кв.м. общей площади Объекта долевого строительства составляет <ЦЕНА КВАДРАТНОГО МЕТРА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА ТЕКСТ>, и включает затраты Застройщика в сумме \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*) рублей 10 копеек на строительство Дома (возмещение затрат на строительство), возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком, в размере 3 000 (Три тысячи) рублей 00 копеек, которые включают, в том числе: расходы на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей, предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона и передаваемых по окончании их строительства органам местного самоуправления, расходы на содержание службы Застройщика, оплату процентов за привлечение финансирования на начальном этапе строительства до выхода разрешения на строительство.

Денежные средства участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

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.

5.6. В случае, если площадь Объекта долевого строительства, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, по результатам обмеров БТИ превысит площадь, установленную настоящим Договором более чем на 1%, Участник долевого строительства производит доплату, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.5.1. настоящего Договора, и дополнительно предоставленной площади, в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, подписанным Сторонами.

5.7. В случае, если площадь Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, по результатам обмеров БТИ окажется меньше площади, установленной настоящим Договором более чем на 1%, Застройщик производит возврат денежных средств Участнику долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.5.1. настоящего Договора и излишне оплаченной площади, в порядке и в сроки, установленные дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, подписанным Сторонами.

5.8. В случае, если площадь Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, по результатам обмеров БТИ увеличится или уменьшится по сравнению с площадью, установленной настоящим Договором, менее, чем на 1% перерасчет Цены Договора и доплата/возврат денежных средств не производятся.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик обязуется:**

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника долевого строительства исключительно для строительства Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника долевого строительства информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

7.1.10. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате цены Договора.

7.1.11. В соответствии с положениями ст. 3 Закона № 214-ФЗ Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства") до государственной регистрации Договора.

7.1.12. При увеличении Цены настоящего Договора Застройщик обязуется уплатить отчисления (взносы) в публично-правовую компанию "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

7.1.13. При изменении площади Объекта долевого строительства после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, передаваемого Участнику долевого строительства, по данным обмеров БТИ более, чем на 1% от площади, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, оформить и направить на подпись Участнику долевого строительства дополнительное соглашение об уточнении цены Договора, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленного в п.5.1. настоящего Договора, и фактической площади Объекта долевого строительства. Застройщик направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение заказным письмом в срок не позднее 15 рабочих дней со дня изготовления и передачи Застройщику органами БТИ экспликаций Многоквартирного дома, завершеного строительством.

7.1.14. В случае уменьшения по результатам проведения обмеров Многоквартирного дома органами БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, размера Общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 1%, определенной в п. 2.1. настоящего Договора вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные им денежные средства в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.7. настоящего Договора.

## **7.2. Застройщик вправе:**

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7.3. Участник долевого строительства обязуется:**

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.3. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию.

7.3.4. Со дня подписания Передаточного акта Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию в объеме своей доли, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного дома, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, а также оплачивать услуги по охране Дома, вывозу мусора и т.п. в соответствии с утвержденным регламентом.

В день подписания Передаточного акта заключить договор со специализированной организацией, определенной Застройщиком, на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного дома.

7.3.5. В случае изменения площади передаваемого Объекта долевого строительства по данным обмеров БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, более, чем на 1% от площади, определенной в п. 2.1. настоящего Договора, в срок не позднее 7 рабочих дней с даты получения от Застройщика подписать дополнительное соглашение об уточнении цены Договора и передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации дополнительного соглашения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве/ Московской области.

В случае неполучения Участником долевого строительства дополнительного соглашения по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, и/или уклонении Участника долевого строительства от получения дополнительного соглашения, дополнительное соглашение считается полученным Участником долевого строительства по истечении 7 календарных дней с даты направления его Застройщиком заказным письмом, хотя бы адресат по этому адресу более не находится (не проживает).

В случае уклонения Участника долевого строительства от исполнения обязательств, предусмотренных дополнительным соглашением об уточнении цены Договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту до полного исполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.3.6. В случае увеличения по результатам проведения обмеров Многоквартирного дома органами БТИ, после исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, размера Общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 1%, внести дополнительные денежные средства в полном объеме, в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.6. настоящего Договора.

7.3.7. До момента регистрации права собственности на Квартиру не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

7.3.8. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3.9. За свой счет осуществить действия, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между уполномоченной Застройщиком организацией и Участником долевого строительства.

7.3.10. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

7.3.11. Компенсировать стоимость услуг специализированной организации, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, по обмеру Многоквартирного дома, соразмерно своей доле в сроки, определяемые соответствующим уведомлением Застройщика.

7.3.12. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

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

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

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

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

## 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения:

**Участник долевого строительства :**

<АДРЕСА КЛИЕНТА С ФИО ПО ВСЕМ>

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройгрупп»**

125424, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 73, оф. 242

т. (495) 223-30-94

**E-mail:** 2233094@mail.ru

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

9.3. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге принадлежащий Застройщику Земельный участок и строящийся на нем Многоквартирный дом.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение исходного земельного участка, указанного в п.1.3. Договора и возникает залог образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома.

9.4. 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.

9.5. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

9.6. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

9.7. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых



домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 517746100032).

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий пп. 7.3.1-7.3.12 настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненный вследствие его бездействия ущерб, а также расходов по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе расходов на техническое обслуживание и ремонт Многоквартирного дома, коммунальные и дополнительные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

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

10.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора, а также в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства, при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 10% от Цены настоящего Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если Соглашением Сторон не будет определен иной срок.

## **11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для проживания;

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

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

- существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, более чем на 10 % от Общей строительной площади Объекта долевого строительства;

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 11.4 и 11.5 основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора или очередного платежа Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца, или если он систематически нарушает сроки внесения платежей, то есть более, чем три раза в течение 12 месяцев;

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, с учетом положений п. 10.5. настоящего Договора.

## **12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

12.4. В случае более чем 2 (двух)-месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

### **13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд в установленном Законом порядке.

13.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.2. Государственную регистрацию настоящего Договора обеспечивает уполномоченная Застройщиком организация в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

14.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

14.5. Застройщик обязуется своевременно уведомить Участника долевого строительства об изменении своего юридического и/или почтового адреса, а Участник долевого строительства Застройщика – об изменении своих паспортных данных, места регистрации, фактического места жительства.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу, посылаются заказным письмом по адресам, указанным в Договоре, и считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы адресат по этому адресу (адресам) более не находился (не проживал).

14.6. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.7. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Стройгруп»**

Юридический адрес: 141420, Московская область, г. Химки, мкр. Сходня, 2-й Мичуринский тупик, д. 7, корп. 1, пом. 011

Почтовый адрес: 141420, г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 73, оф. 242

ИНН 7728295828, КПП 504701001

Р\с 40702810700000090131 в АО «Райффайзенбанк" г. Москва,

БИК 044525700, К\с 30101810200000000700

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Таубес А.В. /

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**  
**<ДАННЫЕ КЛИЕНТОВ ДЛЯ ПОДПИСИ 2>**

## Приложение № 1

к Договору № <НОМЕР ДОГОВОРА  
БЕЗ ПОСТФИКСА>  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от <ДАТА ДОГОВОРА> года

### Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства, а также в Многоквартирном доме в целом:

**Потолки** – бетонные;

**Стены несущие** – не оштукатурены и не огрунтованы;

**Межкомнатные перегородки** – не выполняются;

**Окна** – пластиковые с 2-х камерными стеклопакетами без подоконной доски;

**Встроенные шкафы, антресоли, подстоля** – не выполняются;

**Остекление балкона** – холодное остекление алюминиевым профилем в одно стекло;

**Двери внутри Квартиры** – не устанавливаются;

**Полы** — выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

**Сантехническое оборудование квартир:**

**Холодное и горячее водоснабжение**

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки и унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками.

Сантехническое оборудование (ванны, унитазы, умывальники, мойки) не устанавливаются.

**Фекальная канализация**

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).

**Противопожарный водопровод**

Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования.

**Система отопления**

Выполняется 100% в объеме проекта.

Для сдачи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется промывка и опрессовка.

**Электротехническое оборудование и слаботочные системы помещений:**

**Электромонтажные работы**

Выполняется установка на входе в помещение электрораспределительного щитка. Электрические плиты, электросчетчики не поставляются и не устанавливаются.

**Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС)**

Выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в помещение.

**Пожарная система ПША и ДУ**

Выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели не устанавливаются.

**Лифты**

Монтаж и наладка лифтового оборудования выполняется в полном объеме.

**Устройство встроенной мебели и антресолей не выполняется.**

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/А.В. Таубес/

\_\_\_\_\_/<И.О.Ф  
ИНВЕСТОРА>/

**Приложение № 2**

к Договору № <НОМЕР ДОГОВОРА  
БЕЗ ПОСТФИКСА>  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от <ДАТА ДОГОВОРА> года

*Позтажный план Объекта долевого строительства, расположенного  
на <ЭТАЖ> этаже (<НОМЕР СЕКЦИИ> секция) Многоквартирного дома*

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /А.В. Таубес/

\_\_\_\_\_ /<И.О.Ф  
ИНВЕСТОРА> /

<p>Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 14 (<u>Четырнадцать</u>) листов</p> <p>Генеральный директор ООО «Стройгруп»</p> <p>_____ <b>Таубес А.В.</b></p> <p>_____ <b>&lt;Ф И.О.</b> <b>ИНВЕСТОРА&gt;</b></p>	<p>Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 14 (<u>Четырнадцать</u>) листов</p> <p>Генеральный директор ООО «Стройгруп»</p> <p>_____ <b>Таубес А.В.</b></p> <p>_____ <b>&lt;Ф И.О.</b> <b>ИНВЕСТОРА&gt;</b></p>
<p>Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 14 (<u>Четырнадцать</u>) листов</p> <p>Генеральный директор ООО «Стройгруп»</p> <p>_____ <b>Таубес А.В.</b></p> <p>_____ <b>&lt;Ф И.О.</b> <b>ИНВЕСТОРА&gt;</b></p>	<p>Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 14 (<u>Четырнадцать</u>) листов</p> <p>Генеральный директор ООО «Стройгруп»</p> <p>_____ <b>Таубес А.В.</b></p> <p>_____ <b>&lt;Ф И.О.</b> <b>ИНВЕСТОРА&gt;</b></p>