

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Выставочный Центр Стройэкспо»** (сокращенное наименование – **ООО «ВЦ Стройэкспо»**), место нахождения: 115114, Российская Федерация, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22, 2 этаж, помещение XI, ИНН 7719066187, КПП 772501001, зарегистрированное 29 апреля 1998 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата за № 001.257.849, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739102907 в лице **Генерального директора Новоселовой Светланы Юрьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и

\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

по отдельности и вместе именуемые также «**Сторона**» или «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**», «**настоящий Договор**») о нижеследующем:

## **1. ТЕРМИНЫ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН**

**1.1. Многоквартирный жилой дом корпус в составе жилого комплекса «Многоквартирные жилые дома переменной этажности с подземной автостоянкой (1-й пусковой комплекс 2-ой очереди строительства) по адресу: город Москва, Рязанский проспект, вл. 2», строящийся на арендованном Застройщиком Земельном участке.**

После завершения строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен адрес.

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с Главой 6 ЖК РФ и правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

**1.2. Объект** – являющееся объектом долевого строительства в соответствии с Договором жилое помещение (квартира), входящее в состав Многоквартирного жилого дома корпус , создаваемого также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в Статье 5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Конкретизация Объекта и его характеристики (определенные в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного жилого дома) указаны в Приложении № 1 к Договору.

**1.3. Участник** - участник долевого строительства \_\_\_\_\_, передающий по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект.

**1.4. Застройщик** – **ООО «ВЦ Стройэкспо»**, владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для

строительства (создания) на указанном Земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на дату заключения настоящего Договора:

1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение на строительство № 77-167000-013391-2016 от 04.10.2016г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.4.2. опубликованную Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте [www.sreda-kvartal.ru](http://www.sreda-kvartal.ru) Проектную декларацию (ее соответствующих изменений);

1.4.3. на праве аренды земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, вл. 2, кадастровый номер 77:04:0002003:2600, площадью 47 326 (Сорок семь тысяч триста двадцать шесть) кв.м. (далее также «**Земельный участок**»), в соответствии с Договором аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-04-046351 от 18 февраля 2015 г., заключенным с Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17 марта 2015 г. за № 77-77/004-77/004/029/2015-943/1, в редакции Дополнительного соглашения от 07 июня 2016 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 июля 2016 г. за № 77-77/022-77/004/014/2016-2788/1 (далее – «**Договор аренды**»).

1.5. Проектная декларация - информация о Застройщике и проекте строительства, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте [www.sreda-kvartal.ru](http://www.sreda-kvartal.ru). Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик.

1.6. Летние и иные помещения - расположенные в Многоквартирном жилом доме непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство и единую вещь балконы, и/или лоджии и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, если таковые определены в п.2.2. Договора либо в Приложении №1 к Договору.

1.7. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон №214-ФЗ**»), Гражданский кодекс Российской Федерации, законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.8. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения настоящего Договора, в том числе зарегистрированным соответствующим образом Правом аренды Земельного участка в соответствии с Договором аренды.

Участник вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено **Законом №214-ФЗ**, по следующему адресу: **Российская Федерация, город Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 10.**

1.9. Проектирование и строительство Многоквартирного жилого дома (включая Объект), осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник ознакомлен и согласен с указанным проектом строительства и принимает комплектность строительства в целом.

1.10. Участник при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает право требования передачи Объекта от Застройщика к Участнику.

Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном органе по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, при этом доля Участника в праве общей долевой собственности

на общее имущество Многоквартирного жилого дома определяется пропорционально площади жилого помещения (квартиры), передаваемого в собственность Участнику в составе Объекта.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект, расположенный в Многоквартирном жилом доме, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи Объекта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2.2. Предварительное (проектное) планировочное решение Объекта, а также его описание и технические характеристики приводятся в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Многоквартирного жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном порядке и/или Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения и/или Разрешения, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.4. Объект будет использоваться Участником для личных нужд.

2.5. Объект приобретает в *(совместную/долевою, с указанием размера долей каждого)* \_\_\_\_\_ собственность Участника

## 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Окончательной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра площади Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается (далее по тексту – «Цена Договора»).

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора и действует только для настоящего Договора, если в Договоре не определено иное.

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

В Цену Договора включено: возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение государственной/негосударственной экспертизы проектной документации и (или) инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т.д., а также денежные средства вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком, которые используются

Застройщиком по своему усмотрению. Денежные средства Участника, которые могут остаться у Застройщика по итогам реализации проекта в части строительства Многоквартирного жилого дома (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта), возврату Участнику не подлежат и являются дополнительным вознаграждением Застройщика.

Вознаграждение Застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

3.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, определенной в п.3.1. Договора и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается, в том числе оплата услуг Застройщика в соответствии с п.3.1. Договора.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае если отличие общей Окончательной площади Объекта по итогам кадастровых работ от Проектной площади составит 2% (два процента) и более, Стороны обязуются скорректировать Цену Договора, определив ее произведением расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и Окончательной площади Объекта. Участник обязуется доплатить недостающие суммы в счет оплаты Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения требования Застройщика. В указанный срок с даты получения требования Участника Застройщик возвращает Участнику излишне оплаченные в счет оплаты Цены Договора денежные средства по итогам корректировки Цены Объекта.

По требованию Застройщика в указанном случае Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.

В случае если отличие Окончательной площади Объекта от Проектной площади будет составлять менее 2% (двух процентов) его Проектной площади, уточнение Цены Договора Сторонами не производится, и Цена Объекта в данном случае признается равной определенной в п.3.2. Договора денежной сумме.

В случае если Объект в соответствии с проектной документацией включает в себя относящиеся к Объекту Летние или иные помещения (п.1.6.Договора), (любое из указанных помещений в любом соотношении и количестве), для целей применения вышеуказанных положений об изменении (пересмотре) Цены Объекта Проектная площадь Объекта будет применяться без учета площади Летних или иных помещений с коэффициентом 1,0.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

- Объект будет передаваться Участнику с Окончательной площадью, определенной по результатам государственного кадастрового учета Объекта, при этом Окончательная площадь Объекта будет определена и указана в кадастровом паспорте Объекта, а также, возможно, в иных документах, без учета площади Летних и иных помещений;

- Объект, Проектная и/или Окончательная площади которого будут определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта, необходимым потребительским свойствам Объекта.

- изменение Проектной площади Объекта в сравнении с Окончательной площадью Объекта, условия о перерасчете цены Объекта не рассматривается, и не будет рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон №214-ФЗ, со стороны Застройщика.

3.4. Оплата Цены Договора производится Участником в безналичном порядке в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в течение **4 (четыре) рабочих дней** с даты подписания сторонами настоящего Договора за свой счёт и своими силами в пользу Застройщика (далее- Аккредитив), на следующих условиях:

- Вид Аккредитива - безотзывный, покрытый;
- Сумма Аккредитива - < Сумма Аккредитива > (<Сумма Аккредитива Прописью>);

- Срок действия Аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия в ПАО «Промсвязьбанк», с возможной пролонгацией срока действия;
- Исполняющий банк: ПАО «Промсвязьбанк», ИНН 7744000912, корр.счет № 30101810400000000555, БИК 044525555, место нахождения: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д.10, строение 22
- Получатель денежных средств по Аккредитиву - Застройщик.
- Банк Получателя - ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г.Москва, ИНН 7734202860, корр. счет № 30101810745250000659, БИК 044525659, (далее по тексту – «Банк Получателя»)
- Условием исполнения Аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку следующих документов: - **Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_**, содержащий отметку федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о его государственной регистрации;
- Расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами указанных банков;
- Закрытие Аккредитива производится:
  - по истечении срока действия Аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
  - при отказе Получателя средств от использования Аккредитива до истечения срока его действия.
- Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены.

3.5. При оплате Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, а также при уточнении Цены Договора в соответствии с п.3.3. Договора, в назначении платежа должно быть указано: «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

За нарушение условия настоящего пункта Участник выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от размера указанного выше платежа с некорректным наименованием за каждый день, начиная с даты совершения платежа с нарушением определенных в настоящем пункте условий до момента исправления наименования платежа в соответствии с вышеуказанным.

Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными Участником в дату поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

3.6. На оплачиваемые Участником в счет оплаты Цены Договора денежные суммы не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе №214-ФЗ.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Участник обязан:

4.1.1. Предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации

настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком или указанным им лицом, предоставляющий Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему. Участник обязан передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также в указанный срок с даты запроса предоставить дополнительные документы, если это будет необходимо с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства.

4.1.2. Оплатить Цену Договора в порядке и в размере, установленном настоящим Договором. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора (части Цены Договора) предоставить Застройщику подтверждающие оплату документы.

4.1.3. Принять Объект по Акту приема - передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в Статье 5 настоящего Договора, после получения от Застройщика сообщения, предусмотренного Статьей 5 настоящего Договора.

4.1.4. Если Окончательная площадь Объекта по результатам кадастрового учета будет отличаться от Проектной площади Объекта в случаях, предусмотренных п.3.3. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком соответствующий документ к настоящему Договору, проект которого направляет Участнику Застройщик, и предпринять совместно с Застройщиком все необходимые действия для его регистрации в уполномоченном органе по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

4.1.5. До оформления права собственности на Объект Участник обязуется и обеспечивает выполнение нижеуказанного любыми привлеченными им лицами и подрядчиками (если применимо):

4.1.5.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

4.1.5.2. без получения соответствующих согласований проекта перепланировки/переустройства не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Объекта (перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

4.1.5.3. не проводить в Объекте и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установку снаружи Многоквартирного жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада), не причинять Многоквартирному жилому дому и любому его элементу и оборудованию ущерба, повреждений;

4.1.5.4. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (в т.ч. плату за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным жилым домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества, взносы на капитальный ремонт и т.д. расходы по содержанию Объекта и Многоквартирного жилого дома) со дня передачи Объекта Застройщиком Участнику по Акту приема-передачи или со дня, когда обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются выполненными (с даты, которая наступит ранее) в том числе, в определенных в Договоре случаях осуществить авансом за первый месяц вперед оплату указанной выше платы.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или их часть за период после подписания Акта приема-передачи (после исполнения обязательства по передаче Объекта), Участник обязуется возместить

(компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

4.1.6. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика предоставить Застройщику справку управляющей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и управляющей организацией договора управления многоквартирным домом (договор управления) и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий управляющей организации по оплате оказываемых услуг.

4.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

4.1.8. Нести определенные в п.4.1.5.4. Договора расходы по содержанию Объекта и Многоквартирного жилого дома и оплачивать указанную плату, управляющей организации в соответствии с заключенным с ней договором управления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или управляющей организацией соответствующего требования, если иные сроки в случае предъявления требования управляющей организацией не будут определены заключенным Участником и данной управляющей организацией договором управления.

4.1.9. Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком по итогам получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома (управляющая организация). Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Многоквартирного жилого дома и помещений дома начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат управляющей организации.

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта заключить с указанной Застройщиком управляющей организацией договор управления, предоставление коммунальных и сопутствующих услуг (далее и везде по тексту Договора - договор управления) в день подписания Акта приема-передачи Объекта и оплатить сметную стоимость коммунальных и сопутствующих услуг и работ управляющей организации за первый месяц в течение 1 (Одного) календарного дня с даты выставления соответствующего счета. В случае отказа или уклонения Участника от заключения с управляющей организацией договора управления или исполнения по нему обязательств, Участник обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты исполнения обязательства по передаче Объекта (даты, когда обязательства считаются исполненными) документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг управляющей организации, также затраты на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома соответственно доле Участника в общем имуществе дома и иные определенные в п.4.1.5.4. Договора расходы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику соответствующего требования Застройщика.

4.1.10. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, или контактного телефона Участника, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

4.1.11. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае

необходимости), расходы, связанные с кадастровыми работами, регистрацией права собственности в уполномоченном органе по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав и т.д.) и другие расходы.

Оформление (включая кадастровые работы и кадастровый учет) и государственная регистрация права собственности Участника на Объект, подготовка и регистрация дополнительных соглашений к Договору, не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с указанным, в т.ч. с процессом оформления и/или государственной регистрации Объекта в собственность Участника могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом).

4.1.12. Не обременять и не переуступать каким – либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права и/или права требования Участника, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором, до полной оплаты цены настоящего Договора.

4.1.13. Участник при производстве ремонтно-отделочных работ на Объекте обязан соблюдать и обеспечивать соблюдение привлеченными подрядными организациями действующих требований строительных норм и правил, технических регламентов, правил техники безопасности и иных прочих обязательных норм и правил.

4.1.14. Исполнять иные обязанности, определенные Договором и/или действующим законодательством.

#### **4.2. Участник вправе:**

4.2.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного жилого дома. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных статьей 21 Закона №214-ФЗ.

4.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии исполнения всех денежных обязательств Участником перед Застройщиком по Договору в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (принятием этими третьими лицами всех прав и обязанностей Участника по Договору) при условии получения письменного согласия Застройщика. При этом уступка Участником прав требований и/или перевод долга по настоящему Договору третьим лицам в любом случае возможны лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком формы документа (соглашения), на основании которого Участником будет производиться передача (уступка) прав и/или перевод долга по Договору, а также участия Застройщика в качестве стороны указанного соглашения, и при условии последующего предоставления Застройщику указанного соглашения с отметкой уполномоченного органа по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав о проведении государственной регистрации. При этом правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права и/или переводом долга, осуществляется за счет Участника, если иное не будет письменно согласовано Сторонами.

4.2.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок, в каждом из следующих случаев:

4.2.3.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

4.2.3.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению его качества;



4.2.3.3 если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного настоящим Договором.

При этом под разумным сроком Стороны понимают срок, технологически необходимый для устранения недостатков с учетом условий и сроков, определенных в договорах по строительству Многоквартирного жилого дома и иных соглашений, но не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.2.3. Договора требование Участника:

- подписывается Участником лично или уполномоченным представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона № 214-ФЗ, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий требование Участника считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

4.2.4. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### **4.3. Застройщик обязан:**

4.3.1. В предусмотренный п. 5.1. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом.

4.3.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Статьей 5 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, включая выполнение в полном объеме обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта Участнику в случае, предусмотренном п. 5.6. настоящего Договора.

4.3.3. Использовать оплачиваемые Участником по настоящему Договору денежные средства на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

4.3.4. Предоставить настоящий Договор на государственную регистрацию в уполномоченный орган по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав необходимые документы при условии исполнения Участником обязательства по предоставлению документов со своей стороны либо при условии заключения соответствующего соглашения с Застройщиком или указанным им лицом и исполнения по нему обязательств. Невыполнение Участником обязательства по предоставлению необходимых документов освобождает Застройщика от ответственности за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

4.3.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче в определенные в Статье 5 Договора сроки, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона №214-ФЗ.

4.3.6. Застройщик гарантирует, что:

4.3.6.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.3.6.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.3.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

#### **4.4. Застройщик вправе:**

4.4.1. В случае нарушения срока оплаты Цены Договора, в том числе доплаты Цены Договора в соответствии с п.3.3. Договора, взимать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на последний день указанного в Договоре срока исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4.2. Вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию в части Объекта, Застройщик обязуется уведомить Участника. По инициативе Застройщика Стороны заключают соответствующее соглашение к Договору.

4.4.3. В соответствии с ст.5 Закона №214-ФЗ отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником срока платежа, установленного Договором, и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора), более чем на два месяца в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

4.4.4. Согласно ст.9 Закона №214-ФЗ расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора) и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участника по почте заказным письмом с описью вложения.

При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

4.4.5. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения, устанавливающего Окончательную площадь Объекта по данным изменения Объекта уполномоченными лицами, с приложением расчета изменения Цены Договора (если применимо) или иное дополнительное соглашение к Договору, возможность заключения которого определена Договором или достигнута по соглашению Сторон. Направление данного уведомления

Застройщиком допускается по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, электронной почте, по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре, при этом Участник гарантирует техническую возможность получения и прочтения сообщений по указанному адресу.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Срок сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – III квартал 2018г.

5.2. Срок передачи Застройщиком Участнику Объекта - I квартал 2019г.

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 указанный в настоящем пункте срок передачи Объекта, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее предложение об изменении Договора.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику в определенные выше сроки исполняется последним при условии оплаты Участником в определенные Договором сроки и в полном объеме Цены Договора (включая доплату в соответствии с п.3.3. Договора, если применимо), своевременного исполнения Участником обязательств по заключению (и государственной регистрации) дополнительного соглашения к Договору об уточнении описания Объекта по итогам определения его Окончательной площади (и цены, если применимо), завершении взаиморасчетов с Застройщиком по доплате Цены Договора в соответствии с соглашением (в порядке, определенном данным соглашением), а также выполнении Участником встречных обязательств и действий, необходимых для завершения передачи Объекта и подписания Сторонами Акта приемки-передачи Объекта. Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта Участнику в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к определенным в настоящем абзаце обязательствам Участника.

В случае нарушения Участником определенных Договором обязательств, включая указанные в предыдущем абзаце настоящего пункта, сроки передачи Застройщиком Участнику Объекта могут быть продлены Застройщиком без уведомления каждый раз Участника на период, соответствующий периоду нарушения Участником срока исполнения каждого обязательства из числа указанных в предыдущем абзаце, и Застройщик в данном случае не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта Участнику.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта. При досрочной передаче Объекта Участник обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта и соответствующие иные обязательства.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта подписанием Акта приема-передачи в дату, указанную в сообщении, и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку. Дополнительно, по своему усмотрению, Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника.

5.4. Передача Объекта производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика в дату, указанную в сообщении, направленном Участнику в соответствии с п.5.3. Договора.

5.5. Участник обязан в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 5.3 настоящего Договора, приступить к принятию Объекта, подписать и предоставить Застройщику Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п.5.4. настоящего Договора, и предпринять все действия необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанных с приемкой Объекта.

5.6. По истечении 10 (Десяти) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 5.5. настоящего Договора в случае наступления одного из нижеуказанных событий, Застройщик вправе составить односторонний документ о передаче Объекта:

- уклонение Участника от принятия Объекта в предусмотренный п.п. 5.4., 5.5. Договора срок или отказ Участника от принятия Объекта (за исключением мотивированного и обоснованного отказа по основаниям, предусмотренным законодательством РФ).

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема–передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником направленного в соответствии с п.5.3. Договора сообщения по истечении 5 (пять) дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника, либо отказе Участника от вручения ему данного сообщения под расписку);

5.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несет Застройщик, после указанного – Участник.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного жилого дома, соответствия его условиям Договора является Заключение о соответствии или Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном законодательством порядке, как это определено в п. 2.3. Договора.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ и исчисляются с даты подписания Акта приемки-передачи Объекта

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ и исчисляется с даты подписания первого Акта приемки-передачи в Многоквартирном жилом доме.

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Объекта либо Многоквартирного жилого дома или их частей, нарушения Участником или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также

иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо Многоквартирного жилого дома либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику Право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Многоквартирный жилой дом.

Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

При этом в обеспечение обязательств Застройщика переходит исключительно (остается) Право аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Многоквартирным жилым домом и Многоквартирный жилой дом. При необходимости, в Договор вносятся соответствующие изменения путем подписания с Участником дополнительного соглашения к настоящему Договору и его государственной регистрации. Права аренды иных участков освобождаются от такого залога.

7.2. 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 и Договором.

7.3. На дату заключения настоящего Договора Право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «Московский Кредитный Банк» (далее - «Залогодержатель»), на основании Договора залога недвижимости (ипотеки) № 194503/15 от 22 декабря 2015 года (номер государственной регистрации ипотеки 77-77/022-77/022/009/2015-282/1 от 04.02.2016 г.), заключенного между Застройщиком и Залогодержателем, а также на основании Договора последующего залога недвижимости (ипотеки) № 231404/15 от 01 марта 2016 года (номер государственной регистрации ипотеки 77-77/022-77/022/027/2016-287/1 от 01.04.2016 г.), заключенного между Застройщиком и Залогодержателем. От Залогодержателя получено согласие на последующую ипотеку (последующий залог) Права аренды земельного участка, в пользу Участника, возникающую в связи с заключением настоящего Договора, в соответствии с Законом №214-ФЗ, а также на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона №214-ФЗ и на прекращение права залога на Объект с момента его передачи Участнику, в соответствии с частью 8 статьи 13 Закона №214-ФЗ.

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику Объекта, являющегося жилым помещением, в соответствии с Договором обеспечивается страхованием ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику по условиям Договора в соответствии с условиями **Соглашения о взаимодействии № 160D0G9080 при страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 25 марта 2016 г. (далее - «Соглашение»).**

### **Основные условия страхования:**

- Страхователь - Застройщик в соответствии с настоящим Договором;
- Страховщик – Страховое акционерное общество «ВСК» (место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, ОГРН 1027700186062, ИНН 7710026574, КПП 775001001, лицензия ЦБ РФ от 11.09.2015 г. СИ № 0621, регистрационный номер по единому государственному реестру субъектов страхового дела № 0621, [www.vsk.ru](http://www.vsk.ru));
- Страховая сумма – Цена Объекта, определенная в п.3.2.Договора;

- Франшиза в Соглашении не предусмотрена;
- Срок страхования - по 31 марта 2019 г. (включительно);
- Объект страхования, определение страхового случая, сроки страхования определены в соответствии с действующим законодательством, в т.ч. Законом №214-ФЗ.

Участник подтверждает, что на дату подписания Договора он ознакомился с условиями страхования и сведениями о страховщике (условия страхования и сведения о страховщике были доведены до него Застройщиком).

#### ЕСЛИ РЕСПЕКТ

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику Объекта, являющегося жилым помещением, в соответствии с Договором обеспечивается страхованием ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику по условиям Договора в соответствии с условиями **ГЕНЕРАЛЬНОГО ДОГОВОРА № ГОЗ-63-1723/16 страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от 06.10.2016 г., далее - «Генеральный договор»**, а также выдаваемым в соответствии с условиями Генерального договора полисом страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

##### **Основные условия страхования:**

- Страхователь - Застройщик в соответствии с настоящим Договором;
- Страховщик – Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (прежнее наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС»), место нахождения: Российская Федерация, 390023, Рязанская область, город Рязань, улица Есенина, дом 29, ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, лицензия ЦБ РФ СИ № 3492 от 08.10.2015г., (регистрационный номер по единому государственному реестру субъектов страхового дела № 3492), <http://respect-polis.ru/>;
- Страховая сумма – Цена Объекта, определенная в п.3.2.Договора;
- Франшиза в договоре страхования не предусмотрена;
- Срок страхования - по 31 марта 2019 г. (включительно);
- Объект страхования, определение страхового случая, сроки страхования определены в соответствии с действующим законодательством, в т.ч. Законом №214-ФЗ.

Участник подтверждает, что на дату подписания Договора он ознакомился с условиями страхования и сведениями о страховщике (условия страхования и сведения о страховщике были доведены до него Застройщиком).

#### ЕСЛИ РИНКО

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику Объекта, являющегося жилым помещением, в соответствии с Договором обеспечивается страхованием ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику по условиям Договора в соответствии с условиями **Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-113968Г/2016 от 06.10.2016 г. (далее - «Генеральный договор»)**, а также выдаваемым в соответствии с условиями Генерального договора полисом страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

##### **Основные условия страхования:**

- Страхователь - Застройщик в соответствии с настоящим Договором;

- Страховщик – Общество с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» (регистрационный номер 0072, лицензия ЦБ РФ от 07.04.2016 г. СИ № 0072, ОГРН 1021801434643, ИНН 1832008660, КПП 997950001, местонахождение: 127018, г. Москва, ул. Складочная, дом 1, строение 15);
- Страховая сумма – Цена Объекта, определенная в п.3.2. Договора;
- Франшиза в Генеральном договоре не предусмотрена;
- Срок страхования - по 31 марта 2019 г. (включительно);
- Объект страхования, определение страхового случая, сроки страхования определены в соответствии с действующим законодательством, в т.ч. Законом №214-ФЗ.

Участник подтверждает, что на дату подписания Договора он ознакомился с условиями страхования и сведениями о страховщике (условия страхования и сведения о страховщике были доведены до него Застройщиком).

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения Участником сроков исполнения обязательств, определенных в п.4.1.5.4. , п.4.1.8. Договора Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день получения требования Застройщика, от Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп.4.1.5.1- 4.1.5.3 настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Суммы неустойки, процентов, суммы возмещения убытков, суммы стоимости восстановительных работ в соответствии с п.8.3. Договора, оплачиваются Стороной Договора в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения требования об оплате Стороны, право которой нарушено, если иные сроки оплаты не определены законодательством РФ. Проценты за пользование денежными средствами в соответствии с Договором рассчитываются и оплачиваются на оплаченные в рублях РФ в соответствии с Договором денежные суммы.

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

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в уполномоченном органе по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав, и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны пришли к соглашению в соответствии с ч.2. ст.425 Гражданского Кодекса Российской Федерации распространить условия действия настоящего Договора на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

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 согласно условиям настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по любому из указанных оснований:

9.4.1. В соответствии со Статьей 5 Закона №214-ФЗ, в случае нарушения Участником установленного Договором срока платежа по оплате Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца, Застройщик получает право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, при условии соблюдения определенного в настоящем п. 9.4. Договора претензионного порядка.

9.4.2. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения любого платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования.

В соответствии со ст. 9 Закона №214-ФЗ, Застройщик вправе отказаться по вышеуказанным основаниям в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.5. В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участника по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства в рублях РФ, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке, как определено ниже в п. 10.2 Договора.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде по месту нахождения Объекта.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на



котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Многоквартирным жилым домом, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий.

Подписанием Договора Участник предоставляет свое согласие с данным разделом и границами образуемых участков. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

11.2. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Многоквартирный жилой дом, Объект).

11.3. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

## **12.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, техногенной катастрофы, войны, решений государственного, и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного жилого дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются также следующие обстоятельства:

- а) указ, постановление, распоряжение или письменная директива любого государственного или муниципального органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, а также нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, их действия или бездействие, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- б) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 12.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 12.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.sreda-kvartal.ru](http://www.sreda-kvartal.ru).

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

12.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 12.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

12.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. После заключения настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После заключения настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

13.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации и не определено в настоящем пункте 13.2. Договора ниже, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных способов. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения; (b) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (с) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления. Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участников посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.sreda-kvartal.ru](http://www.sreda-kvartal.ru). Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

13.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы,

подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

13.5. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорами путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, два – для Застройщика, и четвертый - для уполномоченного органа по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

#### 14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

14.1. Приложение №1 – Предварительное (проектное) планировочное решение и описание.

#### 15. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Выставочный Центр Стройэкспо»**

Адрес местонахождения: 115114, Российская Федерация, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22, 2 этаж, помещение XI

Почтовый адрес: 115114, Российская Федерация, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22, 2 этаж, помещение XI

ИНН 7719066187, КПП 772501001

ОГРН 1027739102907

р/с №40702810600760011254

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»

г. Москва

к/с № 30101810745250000659

БИК 044525659

Генеральный директор

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Почтовый адрес:  
адрес электронной почты \_\_\_\_\_  
контактный номер \_\_\_\_\_

Приложение №1  
к Договору участия в долевом  
строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_\_г

## **Предварительное (проектное) планировочное решение и описание**

### **1. Предварительное (проектное) планировочное решение**

### **2. Описание**

#### **I. Характеристики многоквартирного жилого дома:**

- a. Номер корпуса: корпус М01,М02,М03
- b. Этажность:  
Корпус М01- переменной этажности 7-7-7-9 этажей+техн.чердак+1 подземный этаж  
Корпус М02- переменной этажности 8-8-9-9 этажей+техн.чердак+1 подземный этаж  
Корпус М03- переменной этажности 8-14-17 этажей+техн.чердак+1 подземный этаж
- c. Количество секций:  
Корпус М01 - четырехсекционный  
Корпус М02 - четырехсекционный  
Корпус М03 - трехсекционный
- d. Общая площадь корпуса:  
Корпус М01- 9 169,55 кв.м  
Корпус М02- 10 175,43 кв.м  
Корпус М03- 14 803,05 кв.м
- e. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:  
наружный слой - искусственный камень на подсистеме навесного вентилируемого фасада, утеплитель из жестких минераловатных плит, газобетонные блоки/ железобетонные стены; поэтажные перекрытия - монолитные железобетонные
- f. Класс энергоэффективности: класс А+
- g. Сейсмостойкость: менее 6 баллов

## II. Характеристика Объекта

а) Номер Корпуса и секции Многоквартирного жилого дома по проекту:

\_\_\_\_\_

б) Этаж: \_\_\_\_\_

с) Вид (назначение) Объекта, количество комнат:

\_\_\_\_\_

д) Номер Объекта на плане этажа: \_\_\_\_\_

Стороны принимают во внимание, что номер Объекта является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многоквартирного жилого дома /Объекта.

е) Наличие Летних и иных помещений в Объекте (балконы, лоджии и т.д.) -

\_\_\_\_\_

ф) Проектная площадь Объекта \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )  
квadratных метров

## III. Площадь Объекта

1. Проектная площадь Объекта (именуемая по тексту Договора - Проектная площадь Объекта), определенная в разделе 1 настоящего Приложения выше, определяется по проекту строительства Многоквартирного жилого дома и является ориентировочной.
2. В случае наличия на предварительном плане Объекта обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.
3. Окончательная площадь Объекта (именуемая по тексту Договора - Окончательная площадь Объекта) будет определена после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и получения данных кадастрового учета Объекта, определяемых по результатам измерений Многоквартирного жилого дома (Объекта) уполномоченными лицами, привлеченными Застройщиком, по правилам определения площади объектов недвижимости, регламентирующим кадастровую деятельность. Стороны пришли к соглашению, что определенная по итогам кадастровых работ привлеченным Застройщиком лицом Окончательная площадь Объекта является окончательной для целей настоящего Договора и не подлежит изменению.
4. Стороны пришли к соглашению, что Объект не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта и условиями Договора. Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

## IV. Описание Объекта

### В Объекте устанавливаются:

1. Входная дверь без отделки.  
Участник не имеет права менять входную дверь до передачи Застройщиком Участнику Объекта по Акту приема-передачи в соответствии с Договором;
2. Окна - с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ-переплете в соответствии с проектной документацией.

### Выполняется монтаж:

1. Системы горячего и холодного водоснабжения:
  - На стояках системы для последующего присоединения санитарно-технических приборов предусмотрены фасонные части с установленными поквартирными счётчиками и запорной арматурой. Отводы под полотенцесушители заканчиваются шаровыми кранами.
2. Системы канализации:
  - На стояках канализации предусмотрены фасонные части для последующего присоединения санитарно-технических приборов.
3. Системы отопления:
  - Выполняется установка отопительных приборов и запорной арматуры без установки на отопительных приборах радиаторных счетчиков- распределителей с импульсным выводом.
4. Система вентиляции:
  - Вертикальные воздуховоды системы механической вытяжной вентиляции оборудованы фасонными частями для последующего подключения воздуховодов из помещений санузлов, ванных комнат и кухонь квартир.
  - Приточная вентиляция – естественная.
5. Система кондиционирования:
  - Жильцам предоставляется доступ в специально оборудованные ниши для установки наружных блоков сплит-систем или мульти-сплит систем производителей DAYKIN или GENERAL или иным производителем, определенным Застройщиком до передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, закупаемых и устанавливаемых жильцами.
6. Системы электроснабжения.
  - Для распределения электроэнергии до конечных электроприемников квартир устанавливаются этажные щиты УЭРМ, расположенные во внеквартирном коридоре.
  - В квартире устанавливается квартирный щит, подключенный от этажных щитов.
7. Системы связи:
  - Для каждого Объекта предусматривается установка закладных для прокладки кабелей связи от слаботочного стояка, расположенного во внеквартирном коридоре, для последующей прокладки силами жильцов кабелей слаботочных систем.
  - В прихожей Объекта устанавливаются извещатели пожарной сигнализации;

**Объект передается Участнику без выполнения:**

- Устройства межкомнатных перегородок и установки дверей (монтаж осуществляется по усмотрению Застройщика);
- Установки подоконников и откосов;
- Устройства стяжки пола, штукатурки стен и потолков, отделочных работ;
- Встроенной мебели и антресолей;
- Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и сантехнического оборудования;
- Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов канализации и сантехнического оборудования;

- Монтажа внутриквартирной разводки воздуховодов вентиляции, вытяжных решеток и клапанов для регулирования расхода воздуха через решётки;
- Монтажа системы кондиционирования;
- Монтажа внутриквартирной электрической сети и электроприборов;
- Монтажа внутриквартирных слаботочного щита и сетей связи и прокладки кабелей слаботочных систем от слаботочного стояка.

С характеристиками Объекта, порядком определения его площади и описанием Объекта Участник ознакомлен и согласен.

**Застройщик:**  
**ООО «ВЦ Стройэкспо»**  
**Генеральный директор**

**Участник:**

\_\_\_\_\_ /С.Ю. Новоселова/

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