

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

г. Красногорск

«<ЧИСЛО>» <МЕСЯЦ> <ГОД> г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Садовое кольцо МПС»**, в лице Генерального директора Карноух Ирины Геннадьевны, действующей на основании Устава, в дальнейшем именуемое - «**Застройщик**», с одной стороны, и

<ФИО И ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ ИНВЕСТОРА б>, 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 **1-ый этап многоэтажного пятисекционного жилого дома с помещениями общественного назначения и паркингом**, расположенный по адресу: **Московская область, г. Красногорск, поселок МПС** (далее – «**Многоквартирный дом**») на земельных участках, перечисленных в п.1.3.2. настоящего Договора и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа 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 1-го этапа Многоквартирного дома.

Строительство и ввод в эксплуатацию **многоэтажного пятисекционного жилого дома с помещениями общественного назначения и паркингом** осуществляется поэтапно:

### 1-й этап в составе:

три секции (№1, №2, №3) многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и паркингом, включая:

**этап 1а** - две секции (№2, №3) многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и паркингом, комплектная трансформаторная подстанция (ТП-1), наружные инженерные сети и благоустройство прилегающей территории в полном объеме; выполнение отделочных работ - только в местах общего пользования; отделка квартир, выполнение межкомнатных перегородок, полов, дверей и внутриквартирные инженерные коммуникации (за исключением отопления), а также установка сантехнического оборудования и оконечных устройств не предусматриваются.

**этап 1б** - одна секция (№1) многоэтажного жилого дома предусматривается выполнение отделочных работ в квартирах, разводка инженерных коммуникаций внутри квартир с установкой оконечного сантехнического оборудования и отделка квартир с установкой мебели или без нее (по желанию конечного потребителя).

### 2-й этап в составе:

две секции (№4, №5) многоэтажного жилого дома с помещениями общественного назначения и паркингом, наружные инженерные сети и благоустройство прилегающей территории в полном объеме; выполнение отделочных работ - только в местах общего пользования; отделка квартир, выполнение межкомнатных перегородок, полов, дверей и внутриквартирные инженерные коммуникации (за исключением отопления), а также установка сантехнического оборудования и оконечных устройств не предусматриваются.

### Основные характеристики Многоквартирного дома:

- Общая площадь: 86 842,99 кв. м: 1 этап - 52665,32 кв. м, 2 этап – 34177,67 кв. м;

- этажность:

количество этажей (шт.):	секция № 1 – 30;	количество подземных этажей (шт.):	секция № 1 – 1;
	секция № 2 - 29;		секция № 2 - 1;
	секция № 3 - 30;		секция № 3 - 1;
	секция № 4 - 32;		секция № 4 - 2;
	секция № 5 - 33;		секция № 5 - 2;

- материал наружных стен и поэтажных перекрытий: газобетонный блок, утеплитель, навесной вентилируемый фасад, монолитные железобетонные перекрытия;

- класс энергоэффективности - В+;
- сейсмостойкость – не применяется.

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).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

1.3.1. Разрешение на строительство **многоэтажного пятисекционного жилого дома с помещениями общественного назначения и паркингом**, выданное Министерством строительного комплекса Московской области 07 декабря 2017 года за № RU50-47-9771-2017;

1.3.2. Зарегистрированное Застройщиком право собственности на земельный участок площадью 15 609 кв. м. с кадастровым номером 50:11:0010306:1470, принадлежащий ООО «Садовое кольцо МПС» на праве собственности.

1.3.3. Проектная декларация опубликованная в сети «Интернет» по адресу <http://tetris-kvartal.ru> и в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.4. В соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, земельный участок, указанный в п. 1.3.2 настоящего Договора, с момента государственной регистрации настоящего Договора считается находящимися у Участника долевого строительства (залогодержателя) в залоге.

1.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что на момент подписания настоящего Договора имущественные права на земельный участок, указанный в п. 1.3.2, переданы в залог ПАО «Сбербанк России» на основании Договора об ипотеке № 00190018/00752200-1и от 19.03.2018.

1.6. ПАО «Сбербанк России» выдано согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение требований за счет заложенного имущества и прекращение права залога на Объект долевого строительства с момента его передачи Участникам в соответствии с ч. 8 ст. 13 Закона № 214-ФЗ.

## 2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

**Назначение – «жилое»;**

**этап строительства и ввода в эксплуатацию - <1а>;**

**секция – <НОМЕР СЕКЦИИ>;**

**этаж – <НОМЕР ЭТАЖА>;**

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

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

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

**количество комнат – «\_\_»;**

**площадь комнат – «\_\_»;**

**площадь помещений вспомогательного использования – «\_\_»**

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. В случае наличия на данном плане каких-либо условных обозначений, включая, но не ограничиваясь: вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, данный факт не означает принятие Застройщиком на себя обязательств по выполнению/устройству названных элементов внутри Объекта долевого строительства.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию этапа 1а 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 менее, чем на 1% не влечет за собой перерасчета Цены Договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора. При изменении площади Объекта долевого

строительства более, чем на 1% производится перерасчет Цены Договора, в соответствии с пунктами 5.6., 5.7., 7.1.12, 7.1.13, 7.3.5 настоящего Договора.

Площадь Квартиры включает в себя площадь всех помещений.

Общая 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.

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 производятся 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.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

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

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию этапа 1б Многоквартирного дома – 1 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 не позднее **01 мая 2019 года**, но не ранее ввода в эксплуатацию этапа 1а Многоквартирного дома, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору, в том числе согласно п. 7.3.4. настоящего Договора.

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 выше 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 соответствующего этапа 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. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства 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 **<СУММА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА ТЕКСТ>**, НДС не облагается, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 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 5 (пяти) 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 участия в долевом строительстве многоквартирного дома № <НОМЕР ДОГОВОРА БЕЗ ПОСТФИКСА> от «<ЧИСЛО>» <МЕСЯЦ> <ГОД>г. 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/доплаты, определяются в рублях Российской Федерации.

5.5. В рамках соглашения о реализации инвестиционного проекта от 01 апреля 2016 года, между ООО «Садовое кольцо МПС», Администрацией Красногорского района Московской области и Администрацией городского поселения Красногорск Красногорского муниципального района Московской области, внесено Министерством строительного комплекса Московской области в реестр Соглашений № 56с/11-16 от 05 августа 2016г., Застройщиком планируется строительство следующих Объектов социальной инфраструктуры: детский сад на 260 мест и начальная школа на 160 мест. Объекты социальной инфраструктуры безвозмездно передаются Застройщиком в муниципальную собственность.

Планируемый размер подлежащих возмещению затрат Застройщика на строительство Объектов социальной инфраструктуры за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, составляет ориентировочно 446 000 000,00 (Четыреста сорок шесть миллионов) рублей 00 копеек, в том числе: на строительство детского сада на 260 мест - 286 000 000,00 (Двести восемьдесят шесть миллионов) рублей 00 копеек и на строительство начальной школы на 160 мест – 160 000 000,00 (Сто шестьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

Планируемый размер подлежащих возмещению затрат Застройщика на строительство Объектов социальной инфраструктуры за счет денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по настоящему Договору, составляет, ориентировочно, 9 087,08 (Девять тысяч восемьдесят семь) рублей 08 копеек на 1 квадратный метр Объекта долевого строительства, в том числе: на строительство детского сада на 260 мест - 5 827,14 (Пять тысяч восемьсот двадцать семь) рублей 14 копеек на 1 квадратный метр Объекта долевого строительства и на строительство начальной школы на 160 мест – 3 259,94 (Три тысячи двести пятьдесят девять) рублей 94 копейки на 1 квадратный метр Объекта долевого строительства.

5.6. В случае, если площадь Объекта долевого строительства 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, заключенным Сторонами.

5.7. В случае, если площадь Объекта долевого строительства 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 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 соответствующего этапа 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. Стороны при исполнении 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 соответствующего этапа Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

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 в эксплуатацию соответствующего этапа Многоквартирного дома. 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 по соответствующему этапу Многоквартирного дома.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п.6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договоры и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует.

Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть менее 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

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 и/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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

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) соответствующий этап Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома.

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

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

7.1.6. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома путем размещения Застройщиком информации о ходе строительства соответствующего этапа Многоквартирного дома в сети «Интернет», согласно требованиям Закона № 214-ФЗ.

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

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию соответствующего этапа Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в орган, осуществляющий кадастровый учет и государственную регистрацию прав, 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 Объекта долевого строительства в полном объеме.

7.1.11. Обеспечить исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору:

- залогом в силу закона;

- обязательными отчислениями (взносами) застройщика в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» ИНН 7704446429 КПП 770401001, адрес: РФ, г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10.

7.1.12. При изменении площади Объекта долевого строительства, 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 соответствующего этапа Многоквартирного дома, завершеного строительством.

7.1.13. В случае уменьшения по результатам проведения обмеров соответствующего этапа Многоквартирного дома органами БТИ 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 соответствующего этапа Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в соответствующий этап Многоквартирного дома и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации и/или Приложении № 1 к настоящему Договору, на аналогичные строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства соответствующий этап Многоквартирного дома, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной/рабочей 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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

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

Приемка Объекта долевого строительства должна быть осуществлена Участником долевого строительства в течение 2 (двух) дней со дня ее начала.

7.3.4. Учитывая достижения Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод соответствующего этапа Многоквартирного дома (п. 6.1 настоящего Договора), Участник долевого строительства не вправе

уклоняться от подписания передаточного акта после ввода соответствующего этапа Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки и (или) недостатков проектных характеристик, отраженных в приложении № 1 к настоящему Договору.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе связанных с его отделкой, Стороны одновременно с передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требование Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

7.3.5. В случае изменения площади передаваемого Объекта долевого строительства по данным обмеров БТИ 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 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 соответствующего этапа Многоквартирного дома органами БТИ 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. 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, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию и охране Многоквартирного дома авансом за 4 (Четыре) месяца вперед Застройщику или специализированной организации, определенной Застройщиком.

7.3.8. 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.

7.3.9. Оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора/дополнительного соглашения об изменении цены Договора (при необходимости) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

7.3.10. 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.

7.3.11. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства, с учетом содержания п. 7.3.6. настоящего Договора.

7.3.12. Исполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

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

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в соответствии с п. 7.1.6 настоящего Договора.

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, с согласия Застройщика.

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

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовое сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

### **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 «Садовое кольцо МПС»**

Почтовый адрес: 143405, Московская область, г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1А, пом. 9Б/1, пом. 1.35, 9 этаж.

Тел. + 7 (495) 781-31-71

Электронная почта: info@sk-gc.ru



9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих паспортных данных, 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.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в п. 5.1 настоящего Договора.

9.3. Строительство многоэтажного пятисекционного жилого дома с помещениями общественного назначения и паркингом осуществляется Застройщиком в соответствии с проектом планировки и межевания территории, утвержденным Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 02.12.2015 № П10/2221. В целях приведения конфигурации земельных участков, указанных в п. 1.3.2 настоящего Договора, в соответствие с утвержденным Проектом межевания территории, в дальнейшем Застройщик вправе осуществить разделение/объединение земельных участков, указанных в п. 1.3.2 настоящего Договора, при этом вновь образуемые земельные участки остаются в залоге у Участников долевого строительства.

9.4. 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.

## **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 п.п. 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 0,073% от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, но не более 20% от цены настоящего Договора.

10.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,073% от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, но не более 20% от цены настоящего Договора.

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 Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

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 настоящим Договором срок передачи такого 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 кадастровый учет и государственную регистрацию прав, 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 соответствующего этапа 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 соответствующего этапа Многоквартирного дома;

- существенного изменения проектной документации соответствующего этапа строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, более чем на 5 % 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 возратить 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 Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца.

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. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору в случае невозможности исполнения предусмотренных Договором обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора, 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 неприятия 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 по месту нахождения Застройщика.

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 совершены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

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. До подписания настоящего Договора Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства условия страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, согласно условиям настоящего Договора, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика.

14.7. Характеристики земельных участков, указанных в п. 1.3.2. настоящего Договора могут быть изменены, либо из него могут быть образованы иные земельные участки. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельных участков из земельных участков, указанных в п. 1.3.2. настоящего Договора, путем раздела, объединения, перераспределения и/или иным возможным способом, а также дает согласие на использование вновь образованных земельных участков для строительства объектов в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

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

14.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

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

### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Садовое кольцо МПС»**

143405, Московская обл., г. Красногорск, Ильинское шоссе, д. 1А, пом. 9Б/1, пом. 1.35, 9 этаж

ИНН 7706301066, КПП 502401001, ОГРН 1037706027259

р/с 40702810740000034663 в ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Карноух И.Г. /

### **Участник долевого строительства:**

<ДАННЫЕ КЛИЕНТОВ ДЛЯ ПОДПИСИ 2>