

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_\_.

город Москва \_\_\_\_\_.

**Общество с ограниченной ответственностью «Нордсервис»**, адрес (место нахождения): 105082, город Москва, ул. Большая Почтовая, д. 34, стр. 1, ИНН 7701602246, КПП 770101001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 16 июня 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057747250219, в лице Хлопунова Вячеслава Сергеевича, действующего на основании Доверенности от 22 марта 2017 года, удостоверенной Е.А. Логуновой, временно исполняющей обязанности нотариуса И.В. Радаевой нотариального округа г. Ивантеевка Московской области (зарегистрировано в реестре за №2-741), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**»), о нижеследующем:

## ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

**«Земельный участок»** - земельный участок площадью 32 000 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:02:0015008:46, расположенный по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Свиблово, проезд Серебрякова, вл. 11-13, арендуемый Застройщиком на основании Договора краткосрочной аренды земельного участка № М-02-511071 от 03.08.2005 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 сентября 2005 года, № регистрации 77-77-02/003/2005-533, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**«Застройщик»** – **Общество с ограниченной ответственностью «Нордсервис»**, осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон № 214-ФЗ) для создания Многоквартирного дома на основании:

- Договора краткосрочной аренды земельного участка № М-02-511071 от 03.08.2005 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 сентября 2005 года, № регистрации 77-77-02/003/2005-533, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- Разрешения на строительство №RU77188000-010299 от 04.12.2014 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Проектной декларации по объекту капитального строительства с изменениями, опубликованной в сети Интернет по адресу: [www.afiserebryakova.ru](http://www.afiserebryakova.ru).

- заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, ст. 20 и ст. 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №77-13-4/7 от 07.03.2017 г., опубликованном в сети Интернет по адресу: [www.afiserebryakova.ru](http://www.afiserebryakova.ru)

**«Участник долевого строительства»** – физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, с целью приобретения в собственность Объекта долевого строительства после завершения строительства в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, а также Законом № 214-ФЗ.

**«Многоквартирный дом»** – высотный многофункциональный административно-жилой комплекс с подземным гаражом этапы, строительный адрес: г. Москва, СВАО, район Свиблово, проезд Серебрякова, вл. 11-13, общая площадь комплекса 200 635,0 кв.м. из них 166 269,0 кв.м. площадь надземной части и 34 366,0 кв.м. площадь подземной части, площадь застройки комплекса 9 072,0 кв.м., строительный объем комплекса 840 591,0 куб.м, в том числе подземной части: 179 742,0 куб.м, количество этажей комплекса: корпус 1 – 53 +2 подземных, корпус 2 – 14+ тех.чердак + 2 подземных, корпус 3 – 20 +тех.чердак+2 подземных, корпус 4 – 5-7 + тех.чердак+ 2 подземных, общая площадь квартир комплекса: 107 349,0 кв.м., количество квартир 1 340 шт., общая площадь нежилых помещений общественного назначения: 14 351,0 кв.м., площадь ИТП и технических помещений 2 180,0 кв.м, количество машиномест на подземной автостоянке 992 м/м, количество машиномест на территории 33, имеющий следующие основные характеристики: конструктивная схема – каркасно-стеновая; наружные несущие стены толщина 300 мм., 350 мм., 400 мм., 500 мм, 600 мм. облицовка из металлических кассет крупноформатного керамогранита и крупноформатных фиброцементных плит в составе фасадной системы с вентилируемым зазором, витражная конструкция, цоколь – облицовка керамогранитом; наружные ненесущие стены кладка толщиной от 200 до 300 мм. из ячеистобетонных блоков марки D600; поэтажные перекрытия – плита перекрытия толщиной 300 мм.; класс энергетической эффективности – светопрозрачные конструкции корпуса 1 – класс А1, окна корпусов 2, 3 – класс В2, окна и витражи корпуса 4 – класс В2, класс сейсмостойкости – менее 5 баллов.

Строительство осуществляется на Земельном участке в соответствии с Проектной документацией в три этапа строительства, каждый из которых представляет часть Многоквартирного дома, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно:

Первый этап строительства (корпуса 2 и 3), имеющий следующие характеристики:

Корпус 2: количество этажей 14 + тех.чердак + 2 подземных, количество секций - 5, общая площадь 31 889,0 кв.м, кроме того площадь технических этажей и чердаков 1 100 кв.м., количество квартир 286, в том числе: 1-комнатных 78, 2-комнатных 130, 3-комнатных 65, 4-комнатных 13, общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 24 342,0 кв.м., площадь квартир (без учета летних помещений) 23 923,0 кв.м

Корпус 3: количество этажей 20 + тех.чердак, + 2 подземных, количество секций - 6, общая площадь 49 628,0 кв.м, кроме того площадь технических этажей и чердаков 1 253,0 кв.м., количество квартир 475, в том числе: 1-комнатных 171, 2-комнатных 228, 3-комнатных 76, общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 37 378,0 кв.м., площадь квартир (без учета летних помещений) 36 676,0 кв.м

Общая площадь I этапа 120 565,0 кв.м., в том числе: 89 148,0 кв.м. надземной части, 31 417,0 кв.м. подземной части. Общее количество квартир – 761. Количество машиномест в подземной автостоянке I этапа – 757, машиномест на территории 29.

Второй этап строительства (корпус 1), имеющий следующие характеристики: количество этажей 53 + 2 подземных, количество секций - 1, общая площадь 62 413,0 кв.м, кроме того

площадь технических этажей и чердаков 1 351,0 кв.м., количество квартир 579, в том числе: 1-комнатных 222 ,2-комнатных 202, 3-комнатных 77, 4-комнатных 78, общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 45 630,0 кв.м., площадь квартир (без учета летних помещений) 45 630,0 кв.м

Общая площадь II этапа 68 135,0 кв.м., в том числе: 65 186,0 кв.м. надземной части, 2 949,0 кв.м. подземной части. Количество машиномест в подземной автостоянке II этапа – 190, машиномест на территории 4.

Третий этап строительства (корпус 4 (офисы)), имеющий следующие характеристики: количество этажей 5-7+ тех.чердак, общая площадь 11 935,0 кв.м,

Количество машиномест в подземной автостоянке III этапа – 45.

Изменение указанного адреса Земельного участка и/или строительного адреса Многоквартирного дома в период строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

**«Объект долевого строительства»** – структурно обособленное нежилое помещение, описание и месторасположение которого указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, указанное в пункте 1.2. Договора, входящее в состав первого этапа строительства Многоквартирного дома, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

**«Нежилые помещения в Многоквартирном доме»** – нежилые помещения, за исключением Объекта долевого строительства, имеющие общественное, коммерческое, административное, торговое, и иное самостоятельное функциональное назначение в соответствии с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, и не входящие в состав квартир или имущества, относящегося к общему имуществу собственников Многоквартирного дома, в том числе: помещения подземной автостоянки Многоквартирного дома. Нежилые помещения в Многоквартирном доме не являются общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

**«Проектная документация»** – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, в отношении которой Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» выдано Положительное заключение экспертизы рег. № 77-1-1-3-3975-16 от «23» ноября 2016 года, а также согласованные в установленном законом порядке изменения, которые могут быть внесены в данную проектную документацию.

**«Заключение о соответствии»** - заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, ст. 20 и ст. 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №77-13-84/7 от 22.05.2017 г.

**«Цена Договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**«Разрешение на строительство»** – Разрешение на строительство №RU77188000-010299 от 04.12.2014 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

**«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, предусмотренный статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выданный уполномоченным органом власти

города Москвы и удостоверяющий выполнение Застройщиком этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства.

**«Регистрирующий орган»** – орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**«Кадастровый инженер»** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении этапа строительства Многоквартирного дома.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с Проектной документацией и на основании Разрешения на строительство, построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом (первый этап строительства), включая Объект долевого строительства.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с настоящим Договором в следующем порядке:

- Расчетная площадь Объекта долевого строительства определена Сторонами на основании Проектной документации и указана в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена в соответствии с данными, указанными в техническом плане, подготовленном Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости и установленной таким законодательством методикой определения площади объектов недвижимости.

Стороны соглашаются с тем, что по завершении этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, номер Объекта долевого строительства может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Описание и расположение Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной документацией (с указанием расчетной площади Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной документацией) определены Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Многоквартирном доме, а также на прилегающей к Многоквартирному дому территории только те работы, выполнение которых прямо предусмотрено Проектной документацией. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: не выполняет работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей и дверных блоков, не поставяет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.), не поставяет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или

выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводов для подключения моек, умывальников, ванн, сливных бачков и унитазов, не выполняет устройство трубных разводов для подключения санитарно-технических приборов (ванн, моек, унитазов), не выполняет разводку электросети и обеспечивает только устройство внутриквартирного электрического щитка для механизации отделочных работ с установкой аппарата, ограничивающего потребление энергии.

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта долевого строительства, Многоквартирного дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Многоквартирному дому, прямо не указанных в Проектной документации, а также не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства.

1.3. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию – **не позднее 04 декабря 2018 г.** Указанный в настоящем пункте срок должен быть продлен по основаниям, предусмотренным Договором.

1.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами, далее именуемому «Акт приема-передачи», после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Застройщику Цены Договора, указанных в пунктах 2.1., 2.4. настоящего Договора.

Приложением к Акту приема-передачи является инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее 31 декабря 2019 г.** Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.5. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в пунктах 1.3., 1.4. настоящего Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Закона № 214-ФЗ, введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы.

В указанных случаях, не позднее срока установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в настоящий Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1.6. Услуги Застройщика по настоящему Договору оказываются в два этапа:

Этап 1 – с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

Этап 2 – с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении заключительного этапа строительства Многоквартирного дома.

1.7. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.4.

настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

1.7.1. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

1.7.2. Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре и/или дополнительных соглашениях к нему. В случае нарушения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 3.1.6. настоящего Договора, сообщение, направленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается направленным надлежащим образом.

1.7.3. Участник долевого строительства, получивший такое сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.7. Договора.

1.7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 1.7.3. Договора, в обозначенный срок, или при отказе от его принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев с даты направления сообщения, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, и направить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства заказным письмом. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

1.7.4.1. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.7. Договора;

- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства, о которых уведомил Застройщика в порядке предусмотренном п. 10.5. Договора.

1.7.4.2. Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, согласно п. 1.7.4.1., понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;

- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих СНиП, СанПиН.

1.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В течение указанного срока Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства,

указанное в пункте 4.6. настоящего Договора.

1.9. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

1.10.1. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем Многоквартирного дома, всех этапов строительства Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома.

1.10.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

1.10.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

1.10.4. Участник долевого строительства надлежащим образом проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что Объект долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ обладает статусом нежилого помещения, которое не является квартирой и не является апартаментом, расположенным в составе гостиниц или иных установленных законом средств размещения и не является помещением, предназначенным для постоянного проживания;

1.10.5. Участник долевого строительства надлежащим образом проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что согласно установленным в Российской Федерации правилам регистрационного учета граждан в Помещении отсутствует возможность регистрации граждан по месту жительства (постоянная регистрация) и по месту пребывания (временная регистрация);

1.10.6. Участник строительства надлежащим образом проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что ставки налога на имущество в отношении Помещения может существенно отличаться от ставок налога на имущество для жилых помещений (квартир);

1.10.7. Участник долевого строительства надлежащим образом проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что тарифы на оплату потребленных жилищно-коммунальных услуг для Помещения могут отличаться от тарифов, установленных для жилых помещений (квартир);

1.10.8. Участник долевого строительства надлежащим образом проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что на Объект долевого строительства, как на нежилое помещение, не распространяется исключения, установленные действующим законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве.

1.10.9. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора и располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств.

1.10.10. Участник долевого строительства обладает денежными средствами и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим

образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

1.11. Основанием для заключения настоящего Договора являются следующие документы, подтверждающие право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного дома:

1.11.1. Договор краткосрочной аренды земельного участка № М-02-511071 от 03.08.2005 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 09 сентября 2005 года, № регистрации 77-77-02/003/2005-533, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

1.11.2. Разрешение на строительство №RU77188000-010299 от 04.12.2014 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.11.3. Проектная декларация по объекту капитального строительства с изменениями, опубликованная в сети Интернет по адресу: [www.afiserebryakova.ru](http://www.afiserebryakova.ru).

1.11.4. Заключение о соответствии, опубликованное в сети Интернет по адресу: [www.afiserebryakova.ru](http://www.afiserebryakova.ru).

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, является стоимостью Объекта долевого строительства, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

2.2. Цена настоящего Договора определяется суммой денежных средств и включает в себя:

- возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»);

- вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»).

2.3. В случае если сумма Возмещения превысит фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (далее – «Экономия») остается у Застройщика. Экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве Вознаграждения, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

2.4. Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в следующем порядке:

- за счет собственных средств Участника долевого строительства - сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей;

- за счет кредитных средств - сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, предоставляемых Участнику долевого строительства \_\_\_\_\_ (в лице \_\_\_\_\_) (место нахождения: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, кор.счет \_\_\_\_\_ - в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК \_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г.), далее по тексту - «Банк», по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенному между Участником долевого строительства и Банком в г. \_\_\_\_\_, далее по тексту - «Кредитный договор».

На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, где залогодателем будет являться Участник долевого строительства, а залогодержателем – Банк. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение.

На основании ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Помещение в силу закона находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору № \_\_\_\_\_, заключенному в г. Москве \_\_\_\_\_ 201\_\_ года, где залогодателем будет Участник долевого строительства, а залогодержателем – Банк. Права Банка, обременяемые ипотекой в силу закона, удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства и выдаваемой в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

При внесении платежей по настоящему Договору через банк или иное кредитное учреждение, взимающее комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера взимаемых комиссионных сборов.

Обязательство по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства с момента поступления денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с пунктами 2.1., 2.4. 2.5. настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика.

2.5. В случае если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером (в целях постановки на государственный кадастровый учет результатов этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства) фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с данными указанных обмеров увеличится относительно расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в счет оплаты Цены Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Обмер Объекта долевого строительства Кадастровым инженером осуществляется в соответствии с методикой, утвержденной уполномоченным органом власти и действующей на дату выполнения обмеров Объекта долевого строительства.

Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства Застройщику денежных средств, определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных Кадастровым инженером, и расчетной площадью Помещения, указанной в Договоре, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемую в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

В случае если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с результатами обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером уменьшится не более чем на 3 (Три) квадратных метра относительно расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору, данное обстоятельство не будет являться основанием для Участника долевого строительства требовать от Застройщика возврата части Цены Договора, оплаченной Застройщику Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора. В данном случае Цена Договора, указанная в пункте 2.1. настоящего Договора, не изменяется.

В случае если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с результатами обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером уменьшится более чем на 3 (Три) квадратных метра относительно расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства части Цены Договора, путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего требования Участника долевого строительства.

Сумма подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств в случае, указанном в предшествующем абзаце, определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных Кадастровым инженером, и расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, уменьшенной на 3 (Три) квадратных метра, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемую в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_\_\_ **копеек**.

2.6. В случае, если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, Вознаграждение Застройщика уменьшается на сумму такого превышения.

2.7. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства Нежилых помещений в Многоквартирном доме и не приобретает прав на Нежилые помещения в Многоквартирном доме.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

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

3.1.1. Произвести оплату Застройщику Цены Договора в порядке, в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной надлежащим образом с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме, в том числе по результатам уточнения расчетной площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных Кадастровым инженером.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного сообщения, предусмотренного пунктом 1.7. настоящего Договора, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного сообщения. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия по подписанию Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства без предварительного письменного разрешения Застройщика не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от Проектной документации (перепланировка, возведение новых внутренних перегородок, переустройство коммуникаций, разводка инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п), не проводить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе: замена окон, остекление балконов, установка на внешних стенах блоков

кондиционеров и любых иных устройств). После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с перепланировкой Объекта долевого строительства, возведением внутренних перегородок, переустройством коммуникаций только при условии получения предусмотренных законодательством согласий и разрешительных документов.

3.1.5. В установленном порядке заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), начиная со дня приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства указанные в настоящем пункте Договора расходы подлежат оплате с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

Указанные выше платежи уплачиваются Участником долевого строительства исходя из фактических затрат организации, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом в соответствии с условиями вышеуказанного договора.

В случае осуществления Застройщиком расходов на содержание Объекта долевого строительства в период со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства возмещает Застройщику такие расходы в течение семи дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

3.1.6. Незамедлительно письменно информировать Застройщика о замене паспорта или иного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, а также об изменении места жительства и /или адреса регистрации и контактных телефонов Участника долевого строительства.

3.1.7. Не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с представителем Застройщика подготовить и подать необходимые документы со стороны Участника долевого строительства в Регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан самостоятельно получить свой экземпляр настоящего Договора с отметкой Регистрирующего органа о его государственной регистрации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и несет все риски, связанные с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением указанного обязательства, включая риск применения Застройщиком к Участнику долевого строительства санкций за неисполнение либо просрочку исполнения Участником долевого строительства любого из своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.8. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться в Регистрирующий орган с заявлением и документами, необходимыми для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства несет все расходы, включая пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, государственной регистрацией изменения и расторжения настоящего Договора, а также уступкой прав требования по настоящему Договору.

3.1.9. Уступать своё право требования по Договору другому лицу только после полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, и только с предварительного письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается после государственной регистрации Договора до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закона № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства своих прав требований к Застройщику по настоящему Договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

3.1.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома, изменения общей площади Нежилых помещений в Многоквартирном доме (этапах строительства Многоквартирного дома) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки и количества мест размещения автомобилей, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного дома, этапов строительства Многоквартирного дома или отдельных корпусов, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного дома и не ухудшающие качества Объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

### **3.2. Застройщик обязуется:**

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц завершить этап строительства Многоквартирного дома, включающий Объект долевого строительства, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в том числе обязательств по уплате Цены Договора Застройщику, предусмотренных пунктами 2.1., 2.4. настоящего Договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий Договора, требованиям Проектной документации.

3.2.2. Обеспечить завершение этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

3.2.3. При внесении изменений в Проектную документацию согласовывать такие изменения с соответствующими органами государственной власти, а также обеспечивать (при необходимости) получение положительного заключения в отношении изменений (корректировок) Проектной документации в организации, имеющей в соответствии с действующим законодательством право на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Внесение изменений в Проектную документацию отражается в проектной декларации в установленном действующим законодательством порядке.

3.2.4. Осуществлять приемку в соответствии с действующим законодательством и заключенными договорами у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

3.2.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством в соответствии с Проектной документацией и требованиями действующего законодательства.

3.2.6. Обеспечить совершение всех действий, необходимых для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренных действующим законодательством. Стороны договорились о том, что наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию является достаточным доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства, подтверждающим готовность Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства, а также основанием для подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.7. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором и действующим законодательством.

3.2.8. Выполнить все предусмотренные действующим законодательством действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по подготовке документов, необходимых со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации настоящего Договора, представления указанных документов в Регистрирующий орган (совместно с Застройщиком) и оплаты Участником долевого строительства государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

3.2.9. Уведомить Участника долевого строительства в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения данных от Кадастрового инженера о результатах обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером и времени осуществления взаиморасчетов (сообщение может быть направлено по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления).

3.2.10. В случае если завершение этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, не может быть осуществлено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении Договора (сообщение может быть направлено по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного в пункте 1.4. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.11. Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию либо его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.2.12. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора, Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора выплачивает Участнику долевого строительства внесенную им денежную сумму в рублях.

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему

Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.4 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.3. В случае нарушения установленных пунктами 2.4, настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного п. 3.1.4. Договора, Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику какие-либо претензии по качеству Объекта долевого строительства.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей и/или нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства, установленных законодательством, и/или вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства, включая техническое обслуживание и ремонт, и/или виновных действий третьих лиц и/или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

4.6. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что единственным требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику иные требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, в том числе и требования, указанные в пункте 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

## **5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА**

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены Договора в соответствии с пунктом 2.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав и/или перевод долга производятся Участником долевого строительства только по письменному согласованию с Застройщиком (пункт 3.1.9. настоящего Договора).

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика и только в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступкой прав и/или перевода долга по Договору, несет Участник долевого строительства. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки в Регистрирующем органе, новый Участник долевого строительства (цессионарий) обязан представить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки с отметкой Регистрирующего органа о государственной регистрации.

## **6. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Регистрирующим органом.

6.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства установленного Договором срока внесения платежа в счет оплаты Цены Договора более чем на два месяца. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.6 настоящего Договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

6.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Застройщику соответствующего письменного уведомления в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий на два месяца срок, установленный пунктом 1.4. Договора, а также в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

Участник долевого строительства не менее чем за 90 (Девяносто) календарных дней до даты, предшествующей дате реализации Участником долевого строительства своего права в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в абзаце первом настоящего пункта, обязан направить Застройщику письменное извещение о своем намерении отказаться от исполнения Договора с указанием причин, и вправе отказаться от исполнения Договора только при не урегулировании спора или неполучении ответа от Застройщика в указанный выше срок.

В случае расторжения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом Договора, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом № 214-ФЗ, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет оплаты Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере

одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

6.5. По требованию любой из Сторон настоящий Договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, при наличии основания для отказа соответствующей Стороны от исполнения настоящего Договора, предусмотренного настоящим Договором, либо действующим законодательством, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.7. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, при условии согласия Застройщика на расторжение настоящего Договора, Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет оплаты Цены Договора. При этом по соглашению о расторжении Договора Застройщик вправе удержать штрафную неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 2.1. Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении настоящего Договора. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора. В случае получения Застройщиком письменного заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора по соглашению Сторон в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в расторжении настоящего Договора без объяснения причин и без каких-либо иных ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

6.8. Стороны пришли к соглашению о том, что перечень оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ, является исчерпывающим и Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по каким-либо иным причинам и основаниям.

6.9. Стороны подтверждают, что изменение Проектной документации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

6.10. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком, Застройщик в установленном законом порядке возвращает (перечисляет) сумму денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства за счет кредитных средств Банка Застройщику в счет исполнения своих обязательств по оплате Цены Договора, за вычетом удержаний и санкций, предусмотренных настоящим Договором, на счет в Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в настоящем Договоре. Застройщик обязан уведомить Банк о предстоящем перечислении указанных денежных средств не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты осуществления соответствующего платежа.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение

обязательств по настоящему Договору, если оно являлось следствием незаконного действия или бездействия органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятия органами государственной власти федеральных законов или нормативных правовых актов, делающих невозможным или существенно затрудняющих исполнение обязательств, а также обстоятельств, связанных с природными стихийными факторами, забастовками, военными действиями, введением ограничительных мер или эмбарго, если такие обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление лишает обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный (претензионный) порядок такого урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

8.2. В случае недостижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

## **9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

9.1. В соответствии со статьями 12.1, 13 Закона № 214-ФЗ исполнение Застройщиком своего обязательства по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором и обязательства Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с федеральными законами денежных средств, обеспечивается залогом права аренды Земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Многоквартирного дома и залогом строящегося на Земельном участке Многоквартирного дома.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в

порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязательств, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки. Обязательства и/или расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав требования третьему лицу по Договору, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника долевого строительства с третьим лицом, возлагаются на Участника долевого строительства.

10.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 11 настоящего Договора, либо вручается под роспись представителю получающей Стороны.

10.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

10.7. В случае принятия федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, законов города Москвы и постановлений Правительства Москвы, а также иных нормативных актов, обязательных для Сторон при исполнении Договора, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных нормативных актов распространяются на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если указанными нормативными актами не будет установлено иное.

10.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, а также в применимой части законодательством города Москвы.

10.9. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

10.10. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на совершение любого из следующих действий и сделок: уточнение границ и характеристик Земельного участка, оспаривание кадастровой стоимости Земельного участка, внесение изменений в вид (виды) разрешенного использования Земельного участка, заключение дополнительных соглашений, связанных с внесением изменений и дополнений в Договор краткосрочной аренды земельного участка №М-02-511071 от 03.08.2005 г., раздел Земельного участка, выдел одного или нескольких земельных участков из Земельного участка, залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по Договору краткосрочной аренды земельного участка №М-02-511071 от 03.08.2005 г. в пользу любых кредитных организаций и/или иных лиц, заключение и изменение договоров аренды земельного участка (участков), образованных в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка, залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по договорам аренды земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка, прекращение залога в пользу Участника долевого строительства права аренды Земельного участка или права аренды образованных из него земельных участков (при условии установленного в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника

долевого строительства залога земельных участков и (или) права аренды земельных участков, предназначенных для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности). Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Участником долевого строительства иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

10.11. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения Проектной документации и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии согласования таких изменений с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

10.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в настоящем Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, любым не запрещенным законом способом, включая использование средств автоматизации, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 5 (Пять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством СМС-уведомлений.

10.13. Расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, несет Участник долевого строительства, как и расходы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.14. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Регистрирующего органа.

10.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

- Приложение № 1 - Описание и расположение Объекта долевого строительства.

## **11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

<b>ЗАСТРОЙЩИК:</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:</b>
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «Нордсервис»</b>  Место нахождения: 105082, Москва, ул. Большая Почтовая, д. 34, стр. 1.  ИНН 7701602246; КПП 770101001  Р/с 40702810938040018341 в Сбербанке России ПАО, г. Москва  К/с 30101810400000000225  БИК 044525225</p> <p><b>Представитель по доверенности № 2-741 от 22.03.2017 г.</b></p> <p>_____ /В.С. Хлопунов/</p>	<p><b>Гражданин Российской Федерации</b></p> <p>_____ /_____./</p>

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.**

**Описание и расположение Объекта долевого строительства**

<b>Этап</b>	<b>Корпус</b>	<b>Секция</b>	<b>Этаж</b>	<b>Условный (проектный) номер Объекта  долевого строительств а</b>	<b>Расчетная (проектная) площадь Объекта  долевого строительства, кв.м.</b>

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КОРПУСА**

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной**  
**ответственностью**  
**«Нордсервис»**

**Участник долевого строительства:**

**Представитель по доверенности**  
**№ 2-741 от 22.03.2017 г.**

\_\_\_\_\_  
**/В.С. Хлопунов/**

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

./