

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

г. Москва

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Открытое акционерное общество «Моспромстройматериалы»** (сокращенное наименование – **ОАО «МПСМ»**), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **Благова Геннадия Яковлевича**, действующего на основании доверенности № МПСМ-\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ г. рождения, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Общие положения**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.1.1. **Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** - 18-20 этажный, 3-х секционный жилой дом, с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ВАО, район Богородское, Краснобогатырская улица, вл. 28, имеющий следующие характеристики:

		<b>Объект</b>
1.	Вид	многоквартирный жилой дом
2.	Назначение	жилой с встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения с подземной автостоянкой
3.	Этажность	18-20
4.	Общая площадь	51 217,70 м <sup>2</sup>
5.	Общее количество машиномест	359
6.	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	<p>Наружные стены жилой части – кладка из ячеистобетонных блоков толщ. 200мм с устройством подсистемы навесного вентилируемого фасада и креплением кронштейнов к торцам плит перекрытий, утеплитель – минераловатные плиты толщ. 150мм, облицовка керамогранитными плитами 600х600мм по подсистеме.</p> <p>Наружные стены 1-го этажа – кирпичная кладка толщ.250мм с устройством подсистемы навесного вентфасада и креплением кронштейнов непосредственно к стенам, утеплитель минплита 150мм, облицовка керамогранитными плитами 600х600мм по подсистеме.</p> <p>Перекрытия надземной части – сборные железобетонные плиты, подземной части – монолитный железобетон.</p>
7.	Материал поэтажных перекрытий	<p>Перекрытия надземной части – сборные ж/б плиты толщ.160мм из бетона класса В25.</p> <p>Перекрытия ниже отм.0.000 – монолитные железобетонные, толщ. 250мм из бетона В25</p>
8.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
9.	Класс сейсмостойкости	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в

		<p>котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).</p>
--	--	---

\*Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики определяются по результатам обмеров Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.1.4. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке площадью 15 480 кв.м., кадастровый № 77:03:0001002:1915, категория земель – «земли населенных пунктов», разрешенное использование: объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов, расположенном по адресу: г. Москва, ВАО, район Богородское, Краснобогатырская улица, вл. 28.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды в соответствии с Договором аренды от 13.12.2006 г. № М-03-507883».

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) в Объекте с относящимися к ней лоджиями и/или балконами (далее - летние помещения) в соответствии с п. 2.2. Договора и Приложением № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Инвестиционный цикл** – для целей настоящего Договора период времени с начала формирования у Застройщика затрат на строительство (создание) Объекта до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, благоустройство территории Объекта, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Объекта в любое время как до, так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.7. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.8. **Площадь Объекта долевого строительства** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с п. 2.2 приложения к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 и п. 3.37 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя России № 37 от 04.08.1998 г.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № RU77113000-009768 выданного 08.08.2014 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике, предусмотренную ч.2 ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ и о проекте строительства Объекта, размещена в сети Интернет на официальном сайте Застройщика [www.park-yauza.ru](http://www.park-yauza.ru).

## 2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
3.3.	в т.ч. площадь комнаты 3	
4.	Количество балконов	
5.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3)	
5.1.	в т.ч. площадь балкона 1	
5.2.	в т.ч. площадь балкона 2	
6.	Количество лоджий	
7.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5)	
7.1	в т.ч. площадь лоджии 1	
7.2	в т.ч. площадь лоджии 2	
8	Количество помещений вспомогательного использования	
9	Площадь помещений вспомогательного использования	
9.1.	в т.ч. площадь кухни	
9.2.	в т.ч. площадь ---	
10.	Этаж	
11.	Секция	
12.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч. 5 ст. 15 ЖК РФ)	
13.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв.м.	
14.	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
15.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой, указанной в Приложении № 2 к Договору /без отделки.

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого участия (Передаточном акте).

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта, определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства — не позднее **31 октября 2017 года** включительно. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.4. Участник долевого строительства выражает свое согласие на преобразование (раздел, выдел) во время действия Договора Земельного участка, указанного в п. 1.1.4 Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранение установленного на основании ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на иные образованные в результате преобразования Земельного участка участки, не отведенные для строительства Объекта. Участник долевого строительства соглашается с тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации

или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.

Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после получения права собственности на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта вправе направить Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона № № 214-ФЗ Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате преобразования Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ

2.5. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 2.4. Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные участки после раздела, выдела Земельного участка.

2.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.7. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика [www.park-yaouza.ru](http://www.park-yaouza.ru).

### **3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты**

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., НДС не облагается.

3.2. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату стоимости услуг Застройщика (вознаграждение).

Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет Цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

При этом денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве оплаты услуг Застройщика (вознаграждение), НДС не облагаются и используются Застройщиком по собственному усмотрению. По соглашению Сторон настоящего Договора при распределении сумм оплаты по Договору, услуги Застройщика (вознаграждение) считаются оплаченными в первую очередь.

Также Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счёте Застройщика обезличены, целевое использование денежных средств Участника

долевого строительства означает, что Застройщик вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства по настоящему Договору, но при условии, что сумма денежных средств, равная цене Договора за вычетом стоимости услуг Застройщика (вознаграждение) будет израсходована Застройщиком на строительство (создание) Объекта, а также иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств Участника долевого строительства, в любой момент времени с момента её внесения до окончания Инвестиционного цикла.

3.3. Оплата Цены Договора в полном объеме производится Участником долевого строительства не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в п.13.1. Договора.

3.4. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика / **Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным надлежащим образом с момента зачисления последнего платежа на расчетный счет Застройщика. (для случаев рассрочки)**

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с п.п. 3.1., 3.3. и 3.8. Договора, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.5. При осуществлении платежей по Договору Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., НДС не облагается».

В случае осуществления платежей третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа:

«Оплата за \_\_\_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., НДС не облагается».

3.6. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п. 3.8. и 3.9. Договора.

3.7. Застройщик перед вводом объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения обмером Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением/уменьшением площади Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 Договора (строка 12).

3.8. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства превысит общую площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 2.2. Договора (строка 12), более чем на 1 кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.10. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Общей площадью Объекта долевого строительства и Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора (строка 12), а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи.

3.9. Если в результате обмера, проведенного во исполнение обязательств Застройщика в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в соответствии с иными нормами законодательства РФ в случае изменения соответствующих положений законодательства РФ) фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора (строка 12) более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п. 3.10. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической общей площадью Объекта долевого строительства и общей площадью Объекта долевого строительства, указанной п. 2.2. Договора (строка 12).

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.10. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п. 3.8. и 3.9. Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), НДС не облагается.

3.11. Стороны признают, что стоимость услуг Застройщика (вознаграждение за выполнение им функций заказчика-застройщика) состоит из двух частей: постоянной и переменной.

3.11.1. Постоянная часть стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика составляет 20 % (Двадцать процентов) от Цены Договора, согласованной в п. 3.1 Договора, что составляет \_\_\_\_\_ рублей НДС не облагается.

Стороны согласились, что размер постоянной части стоимости услуг Застройщика согласован при подписании Договора, является окончательным и изменению не подлежит, в том числе в случае изменения Цены Договора в соответствии с п. 3.8 или п. 3.9 Договора.

3.11.2. Переменная часть стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика рассчитывается на дату получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию как положительная разность между:

(а) ценой Договора, уменьшенной на постоянную часть стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика, и

(б) суммой всех затрат на строительство (создание) Объекта, а также на иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается использование денежных средств Участника долевого строительства, которые произведены или могут быть произведены Застройщиком в будущем в период до завершения Инвестиционного цикла.

Настоящим Участник долевого строительства соглашается, что сумма указанной положительной разницы является переменной частью оплаты стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика, не подлежит возврату Участнику долевого строительства и не облагается НДС.

В случае если указанная разность является отрицательной переменной частью стоимости услуг (вознаграждения) Застройщика отсутствует.

#### **4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства**

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи (передаточному акту), подписываемому Сторонами, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п. 3.8. настоящего Договора.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта долевого строительства (квартиры) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

4.4. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.5. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

4.6. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Объектом поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Объекта, выбранной Застройщиком по своему усмотрению организации. С момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства последний самостоятельно и за свой счет оплачивает услуги указанной организации на основании договора, заключаемого между Участником долевого строительства и такой организацией.

4.7. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## **5. Обязательства Сторон**

### **5.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п. 3.1., 3.3. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. В день подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников (будущих собственников) квартир Объекта, а также заплатить аванс в соответствии с Правилами работы и условиями договора, указанными управляющей организацией. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта-приема передачи либо в предусмотренном разделом 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

В случае составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком в порядке, установленном разделом 4. Договора, Участник долевого строительства обязуется немедленно заключить договор с управляющей организацией на указанных выше условиях с началом срока действия договора не позднее даты составления одностороннего Акта.

5.1.7. Осуществить заселение Объекта долевого строительства не ранее исполнения своих обязательств по п. 5.1.5. и 5.1.6. Договора.

5.1.8. В течение 2 (Двух) календарных месяцев с момента подписания Акта приема-передачи (составления одностороннего Акта приема-передачи) Участник долевого строительства обязуется своими силами и за свой счет совершить все необходимые действия по государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.9. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им выписки из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, удостоверяющей проведенную государственную регистрацию прав.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров на фасаде здания, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.10. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.11. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного требования Застройщика.

5.1.12. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции,

указанных в разделе 13 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления соответствующего обстоятельства.

5.1.13. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.1.14. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства либо по соглашению Сторон Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора совершить необходимые и достаточные действия, направленные на государственную регистрацию такого расторжения либо выдать Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на совершение вышеуказанных действий.

## **5.2. Права Участника долевого строительства:**

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии письменного согласования с Застройщиком соглашения об уступке и предоставления нотариально заверенной копии соглашения об уступке с отметкой о государственной регистрации Застройщику, и с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.п. 3.1., 3.3., 3.8. Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.3. Получать информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

## **5.3. Обязанности Застройщика:**

5.3.1. С привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

Одновременно с передачей Объекта долевого строительства по акту приема-передачи передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на официальном сайте Застройщика [www.park-yauza.ru](http://www.park-yauza.ru).

5.3.5. В случаях, указанных в п. 5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

#### **5.4. Права Застройщика:**

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.п.3.1., 3.3. и 3.8. Договора.

5.4.2. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3. Договора Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Расходы по содержанию Объекта долевого строительства с указанной даты также возлагаются на Участника долевого строительства.

### **6. Гарантии качества**

6.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания,

Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки. При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таких коммуникаций в Объекте долевого

строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты ввода Объекта в эксплуатацию. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

– гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п. 6.2. Договора.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, в установленном п. 6.2. Договора порядке при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.6. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является [www.nalog.ru](http://www.nalog.ru), раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях может приводиться ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в

рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

## **7. Срок действия Договора**

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

## **8. Изменение Договора и прекращение его действия**

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство (п. 1.2. Договора), автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти, при этом срок передачи Объекта долевого строительства по п. 2.3. Договора остается неизменным.

8.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 6.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, то есть изменения характеристик Объекта (с учетом положений п.11.5. Договора);
- изменения общей площади Объекта долевого строительства на величину, превышающую установленный Федеральным законом № 214-ФЗ максимальный предел;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

8.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных установленных федеральным законом случаях.

8.6. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В целях настоящего Договора под существенным нарушением Участником долевого строительства своих обязательств признаются нарушение обязательств, установленных пунктами 5.1.6., 5.1.7., 5.1.8. Договора.

8.7. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. В случаях, предусмотренных в п.п. 8.4. и 8.5., 8.6. Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства, оплаченных Застройщику в счет цены Договора в размере \_\_\_\_\_ руб. без НДС, в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами (где применимо) осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.9. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

8.10. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.

## **9. Ответственность Сторон**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.1., 3.3. и 3.8. Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пеню в размере двух трехсотых ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки от суммы стоимости Объекта долевого строительства согласно п. 3.1. Договора и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.

9.5. В случае неисполнения (несвоевременного исполнения) Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. Договора, Участник долевого строительства обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере 10 000,00 (Десять тысяч рублей 00 копеек) за каждый полный месяц просрочки исполнения указанного в п. 5.1.6. Обязательства, и сверх суммы неустойки возместить Застройщику все расходы, понесенные последним на содержание Объекта долевого участия.

9.6. В случае самовольного заселения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в нарушение требований п. 5.1.7. Договора, Застройщик совместно с управляющей организацией составляют акт об указанном нарушении. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта. В случае нарушения п. 5.1.7 Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч рублей 00 копеек), сверх того возмещает Застройщику все расходы, понесенные Застройщиком в связи с содержанием Объекта долевого участия в период самовольного заселения и в связи с освобождением Объекта долевого строительства. Кроме того, Застройщик вправе воспользоваться своими правомочиями по п. 8.6. Договора.

9.7. В случае нарушения обязательств по п. 5.1.9. Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) за каждое нарушение, а также сверх уплаты штрафа по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

Нарушение обязательств по п. 5.1.9. подтверждается соответствующим Актом, составленным Застройщиком и управляющей организацией. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.

9.8. В случае неисполнения обязательств согласно п. 5.1.12. Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч рублей 00 копеек), а также возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/несвоевременным исполнением Участником долевого строительства указанных обязательств.

## **10. Обстоятельства непреодолимой силы**

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## **11. Дополнительные условия**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

11.2. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик заключил договор страхования гражданской ответственности.

Условия страхования, а также сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, Правилах страхования ответственности Застройщика, утвержденных страховой организацией, доведены до сведения Участника долевого строительства при подписании настоящего Договора.

11.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика на любой иной из числа допустимых в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе неоднократно, а также замену страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору, что не требует внесения изменений в Договор и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению без согласования (уведомления) Участника долевого строительства.

Информация о возможном изменении способа обеспечения исполнения обязательства Застройщика и/или замене страховой организации доводятся до сведения Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений к проектной декларации Объекта, которые подлежат опубликованию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.8. и 3.9. Договора.

11.5. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим

законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.6. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является изменение Общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ.

Дополнительно к условиям, изложенным в п. 3.8, 3.9 и 11.6 Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта,
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории,
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства,
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Квартиры.

11.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке (п.1.1. Договора).

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (п.п. 1.1., 11.8. и 11.9. Договора).

11.8. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Земельного участка.

11.9. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на заключение договоров участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и иных договоров на возведение зданий, сооружений иных видов имущества, строящихся на Земельном участке, принадлежащем Застройщику (п. 1.1. Договора).

11.10. Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

11.11. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

11.12. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса в г. Москва, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

## 12. Заключительные положения

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

12.5. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается на срок 2 года превышающий установленный Договором срок передачи застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.7. Договор составлен в четырех идентичных экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.8. Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми. Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.9. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.9.1. Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План объекта долевого строительства (графическое изображение);

12.9.2. Приложение № 2 - Отделка Объекта долевого строительства.

### **13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

#### **13.1. Застройщик:**

**ОАО «Моспромстройматериалы»**

Адрес местонахождения: 119019 г. Москва,

Пречистенская наб., дом 45/1, стр. 1

Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору:

125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2

ИНН 7704008150,

КПП 774501001,

ОГРН 1027739445447

р/с 40702810300010000861 в Банке «СОЮЗ»

(АО) г. Москва

к/с 30101810845250000148

БИК 044525148

Тел.: (495) 644-02-00

**на основании доверенности**

#### **13.2. Участник долевого строительства**

Адрес для направления уведомлений и корреспонденции по договору:

\_\_\_\_\_/Благов Г.Я./

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

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. года № \_\_\_\_\_**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*[отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас)]*

**Застройщик:**  
**ОАО «Моспромстройматериалы»**

\_\_\_\_\_/БлаговГ. Я./

**Участник долевого строительства:**

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

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**от "\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. года № \_\_\_\_\_**

**ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в следующем состоянии:**

**Архитектурно-строительные решения:**

Стены, пилоны, колонны:

- несущие конструкции – сборные железобетонные и металлические элементы;
- наружные стены – система навесного вентилируемого фасада, внутренний слой – кладка из

ячеистобетонных блоков;

- межквартирные стены – кладка из ячеистобетонных блоков, кирпичная кладка либо пазогребневые блоки;

Перегородки:

- межкомнатные перегородки – выполняется обозначение контуров перегородок из кладки пазогребневыми гипсовыми либо пенобетонными блоками толщ. 80мм, высотой в один блок, без штукатурки;

- перегородки кухонь, ванных комнат и санузлов выполняются в виде обозначений из кладки пазогребневых влагостойких блоков толщиной 80мм, высотой в 1 блок, без штукатурки;

Полы:

- выполняется устройство защитных цементно-песчаных стяжек в местах прокладки горизонтальной разводки труб отопления;

### **Потолки:**

- не отделяются;

Внутренняя отделка:

- сборные ж/б конструкции – без отделки;

- внутренняя поверхность наружных стен - затирка цементно-песчаным раствором без отделки дверных и оконных откосов;

- на балконах и лоджиях по наружной стене квартиры со стороны фасада выполняется штукатурка цементно-песчаным раствором с покраской;

Окна и балконные двери:

- двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле, отлив и фурнитура в комплекте, подоконные доски не устанавливаются;

Витражи балконов и лоджий:

- алюминиевый холодный профиль с одинарным остеклением и установкой фурнитуры;

Двери:

- входные двери в квартиру металлические с замком и фурнитурой;

- внутриквартирные двери не устанавливаются;

### **Внутренние инженерные системы:**

Отопление:

- система отопления двухтрубная, с горизонтальной разводкой труб из шитого полиэтилена по полу, радиаторы металлические с нижним подключением;

Вентиляция:

- в помещениях квартир предусматривается естественная вентиляция;

- вытяжка из кухонь и санузлов осуществляется через железобетонные вентиляционные короба, устанавливаемые в квартирах;

- вентиляционные решетки на коробах не устанавливаются;

Холодное и горячее водоснабжение:

- система водоснабжения - выполняется монтаж стояков с отводами, без выполнения трубных разводов с установкой запорной арматуры (шаровые краны);

- на отводах стояков холодной и горячей воды устанавливаются водомерные счетчики;

- сантехоборудование (ванны, унитазы, умывальники, мойки и т.п.) не поставляется и не устанавливается;

- работы по выполнению заземления ванн выполняются собственниками квартир за свой счет;

### **Хоз-бытовая канализация:**

- стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками, без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек и т.п.);

- работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений за свой счет;

### **Электрооборудование:**

- в квартире выполняется установка щитка для механизации отделочных работ, подключенного к поэтажному щиту;

- в поэтажном щите, расположенном в межквартирном холле, устанавливается квартирный электросчетчик;
- осветительные приборы не поставляются и не устанавливаются;
- электрические плиты не поставляются и не устанавливаются;

**Кондиционирование:**

- системы кондиционирования в квартире не выполняются, кондиционеры не поставляются и не устанавливаются;
- для квартир предусматриваются места установки кондиционеров в специальных «нишах», расположенных на балконах и лоджиях.

**Слаботочные системы:**

Телефонизация, локальная вычислительная сеть (Internet), телевидение и радио, домофонная связь:

- выполняется подводка указанных систем к поэтажному щиту, установленному в межквартирном коридоре;
- от поэтажного щита подключение владельцев квартир производится за счет собственников квартир;

**Пожарная сигнализация:**

- в квартирах выполняется установка пожарных извещателей, устанавливаемых на потолке возле входной двери в квартиру;

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ОАО «Моспромстройматериалы»**

**Участник долевого строительства:**

Адрес местонахождения: 119019 г. Москва,  
Пречистенская наб., дом 45/1

Адрес для направления уведомлений и  
корреспонденции по договору:

125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6, стр. 2

ИНН 7704008150,

КПП 774501001,

ОГРН 1027739445447

Тел.: (495) 644-02-00

**на основании доверенности**

\_\_\_\_\_/Г.Я. Благов/

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