

**Договор № Место для ввода текста.
участия в долевом строительстве**

г.о. Котельники Московская Область

Место для ввода даты.

Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес-Инвест Групп Девелопмент» (ООО «БИГ Девелопмент»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное Межрайонной Инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Московской области 24.06.2014г., основной государственный регистрационный номер 1145027013042, ИНН 5027212682, место нахождения и адрес юридического лица: 140054, Московская обл., г. Котельники, шоссе Новорязанское, дом 6, кабинет 120, в лице Генерального директора Макарова Николая Витальевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

гр., ФИО полностью, дата рождения Место для ввода даты., пол: Выберите элемент., место рождения: Место для ввода текста., паспорт гражданина Российской Федерации: Место для ввода текста., выдан Место для ввода текста., дата выдачи Место для ввода даты., код подразделения Место для ввода текста., зарегистрирован по адресу: Место для ввода текста., Выберите элемент. в дальнейшем «**Участник долевого строительства**»,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения. Предмет Договора

- 1.1. Предметом настоящего Договора является участие в строительстве (создании) многоквартирного 17-ти этажного Жилого дома (Корп. Выберите элемент. согласно проекту) (далее – «Жилой дом») с подземным гаражом на Выберите элемент. м/мест, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0050101:27 (равнозначен 50:22:0050101:0027), по адресу: Московская область, г. Котельники, участок 4/1 (напротив ул. Новая) (далее – Земельный участок). Строительный (резервный, почтовый) адрес Жилого дома (Корп. Выберите элемент. согласно проекту), присвоенный Администрацией г. Котельники: Московская область, город Котельники, ул. Кузьминская, дом Выберите элемент..
- 1.2. Определение, планировка (план) и описание Объекта долевого строительства - жилого помещения (далее - «Квартира») приводится в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 1.3. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом (Корп. Выберите элемент. согласно проекту) и передать объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.
- 1.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного Жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.
- 1.5. Состав общего имущества Жилого дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства указан в проектной декларации, опубликованной на Интернет-сайте www.vkotelniki.ru. Состав общего и не общего имущества многоквартирного Жилого дома может быть уточнен в процессе строительства (создания) Жилого дома в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством РФ, с внесением Застройщиком соответствующих изменений в проектную декларацию и их публикацией.
- 1.6. Адрес Жилого дома, характеристики Квартиры (в том числе - площадь) могут быть уточнены после окончания строительства многоквартирного Жилого дома, в составе которого находится Квартира, получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и проведения его технической инвентаризации. Стороны взаимно согласовали, что изменение строительного (резервного, почтового) адреса Жилого дома, номера Квартиры и/или номера секции (подъезда) не является нарушением настоящего Договора.

- 1.7. Вместе с передачей Квартиры по акту приема-передачи к Участнику долевого строительства переходит право общей долевой собственности на долю в общем имуществе Жилого дома. Состав общего и не общего имущества многоквартирного Жилого дома может быть уточнен в процессе строительства (создания) Жилого дома в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством РФ.
- 1.8. Планировка объекта долевого строительства (Квартиры), его определение и характеристики на момент передачи Участнику долевого строительства (в том числе – наличие либо отсутствие отделки, требования к санитарно-техническому оборудованию Квартиры и иные подобные параметры) определяются в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 1.9. Общая площадь Квартиры, которая будет содержаться в данных Единого государственного реестра недвижимости после государственной регистрации права собственности, определяется согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 5 которой (в редакции, действующей на момент подписания настоящего Договора) устанавливает, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
- 1.10. Принимая во внимание срок действия Разрешения на строительство от «08» апреля 2015г. № RU50-50-2015-422, продленный Министерством строительного комплекса Московской области, планируемый срок получения Разрешения на ввод – II квартал 2018г.».

2. Правовые основания для заключения Договора

- 2.1. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании:
 - 2.1.1. Договора аренды Земельного участка № 01-11/2014/ЗУ/БИГ от 01.11.2014г. площадью 45 523 кв.м, расположенного по адресу: Московская область, г. Котельники, участок 4/1 (напротив ул. Новая), кадастровый номер 50:22:0050101:27 (равнозначен 50:22:0050101:0027), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства. Право аренды Земельного участка зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № 50-50/022-50/022/013/2015-40/1 от 13.04.2015г.
 - 2.1.2. Разрешения на строительство № RU50-50-2015-422 от 08 апреля 2015 г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области, которым предусмотрено создание (строительство) объекта капитального строительства «17-ти этажный жилой дом с подземным гаражом на 100 м/мест, 17-ти этажный жилой дом с подземным гаражом на 300 м/мест, многоуровневая открытая автостоянка на 600 м/мест» на земельном участке по адресу: Московская область, г. Котельники, участок 4/1 (напротив улицы Новая)», включая инженерно-техническое обеспечение.
 - 2.1.3. Проектной декларации от 20.04.2015г., опубликованной на Интернет-сайте www.vkotelniki.ru, с последующими изменениями, в том числе изменениями от 2017г., опубликованными (размещенными) в соответствии и в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
 - 2.1.4. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с Проектной декларацией и со всеми имеющимися дополнениями и изменениями к ней.

3. Цена Договора и порядок расчетов

- 3.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей (далее – Цена Договора). Цена Договора состоит из:
 - 3.1.1. ориентировочной суммы на строительство (создание, финансирование) и возмещение затрат на строительство Квартиры (далее – «Возмещение») в размере Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей;
 - 3.1.2. ориентировочной суммы на оплату услуг Застройщика в размере Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) (далее - «Вознаграждение») рублей.
- 3.2. В случае если после окончания строительства (создания) Жилого дома по данным бухгалтерского учета Застройщика фактические затраты на строительство (создание) превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении суммы Возмещения, такое

превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае, если после окончания строительства (создания) многоквартирного Жилого дома суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство (создание), понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается у Застройщика и возврат указанной экономии Участнику долевого строительства не производится. После окончания строительства многоквартирного Жилого дома указанная экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.

- 3.3. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, указанные в п.3.1, в порядке и сроки, предусмотренные Графиком платежей, согласованным Сторонами в Приложении № 2, являющимся неотъемлемой частью Договора.
- 3.4. Уплата Цены Договора (Цены Квартиры) производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика указанный в настоящем Договоре. В случае безналичных расчетов в графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № Место для ввода текста. от Место для ввода даты. по строительству Жилого дома (Корп. Выберите элемент.) по адресу: Московская область, город Котельники, ул. Кузьминская, дом Выберите элемент.».
- 3.5. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств в счет Цены Квартиры считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.
- 3.6. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.
- 3.7. По соглашению Сторон оплата Цены Квартиры (или ее частей) может производиться иными способами, не противоречащими законодательству РФ.
- 3.8. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что предупрежден о необходимости уплаты Цены Договора НЕ РАНЕЕ даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае нарушения условий настоящего пункта Застройщик оставляет за собой право возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им до даты государственной регистрации Договора во избежание штрафных санкций, установленных законодательством РФ или внести такие средства в депозит нотариуса, взыскав с Участника долевого строительства суммы средств связанные с указанными действиями по возврату, а также все иные расходы и убытки Застройщика, вызванные нарушением Участником долевого строительства настоящего пункта Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику возникшие в связи с этим расходы и убытки в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего письменного требования с приложением подтверждающих понесенные расходы документов (вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда и/или иных подтверждающих документов).
- 3.9. Цена Договора определяется как произведение цены единицы проектной площади Квартиры (1 кв.м.) в размере Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей и соответствующей общей проектной площади Квартиры, указанной в Приложении № 1.
- 3.10. Цена Договора, указанная в п.3.1. Договора подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и уточнения фактической площади Объекта долевого строительства (Квартиры) в соответствии с обмерами, произведенными организацией, уполномоченной на проведение технической инвентаризации. Таким образом, фактическая площадь Квартиры после обмера специалистами органа, уполномоченного на проведение технической инвентаризации может отличаться в ту или иную сторону от проектной.
- 3.11. Если по результатам обмеров, проведенных специалистами органа уполномоченного на проведение технической инвентаризации, общая площадь Квартиры подлежащая внесению в Единый государственный реестр недвижимости при государственной регистрации права собственности (п.1.9.) окажется больше проектной общей площади, указанной в настоящем Договоре, Участник долевого строительства будет обязан внести дополнительные денежные средства за такую разницу в площади исходя из расчета стоимости за 1 кв.м., указанной в п. 3.9. настоящего Договора.

Дополнительные денежные средства оплачиваются Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Застройщика уведомления и прилагаемых к уведомлению: счета, копии акта приемочной комиссии о вводе Жилого дома в эксплуатацию и прилагаемой копии листа технического паспорта на Дом с указанием фактической площади Квартиры (или иного аналогичного документа). Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения к Договору об уточнении фактической площади Квартиры не требуется.

- 3.12. Если по результатам обмеров, проведенных специалистами органа уполномоченного на проведение технической инвентаризации, общая площадь Квартиры подлежащая внесению в Единый государственный реестр недвижимости при государственной регистрации права собственности (п.1.9) окажется меньше проектной общей площади, указанной в настоящем Договоре, Застройщик будет обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, составляющие такую разницу в площади, исходя из расчета стоимости за 1 кв.м., установленной в п.3.9. настоящего Договора. Денежные средства перечисляются (возвращаются) Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре, в течение 40 (Сорока) рабочих дней после подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) и при условии наличия у Застройщика платежных реквизитов Участника долевого строительства для возврата (если они отличаются от реквизитов, указанных в настоящем Договоре). Возврат осуществляется на основании: настоящего Договора, копии акта приемочной комиссии о вводе Жилого дома в эксплуатацию, прилагаемой копии листа технического паспорта на Дом в отношении конкретной Квартиры (или иного аналогичного документа) и реквизитов для перечисления средств (если они отличаются от указанных Участником долевого строительства в настоящем Договоре). Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения к Договору об уточнении фактической площади Квартиры не требуется.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства

- 4.1. Руководствуясь [пунктом 2 части 4 статьи 4, частью 1, частью 2 статьи 8](#) Федерального закона от 30.12.2004г. N 214-ФЗ Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному Акту, составленному по форме Застройщика, не позднее 3 (Трех) месяцев, с момента получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома, и при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.
- 4.2. Настоящим Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в котором расположена Квартира. Передача Квартиры Застройщиком (включая долю в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного Жилого дома) и принятие Квартиры Участником долевого строительства осуществляются по передаточному Акту (акту приема-передачи).
- 4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 4.1. срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 4.4. Участник долевого строительства, получивший в соответствии с п.4.1 сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома, в котором расположена Квартира, обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, для чего прибыть в указанное Застройщиком место для подписания передаточного акта на Квартиру. В случае, если Участник долевого строительства не может прибыть в назначенный период времени в указанное Застройщиком место, он обязан уведомить Застройщика о данном факте в письменной форме не позднее, чем за 2 (Два) рабочих дня до наступления этого момента, и указать сроки возможного прибытия.
- 4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний передаточный Акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи). Указанные меры могут

применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом риск случайной гибели и/или повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного Акта о передаче Квартиры или иного документа о передаче Квартиры.

- 4.6. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Квартиры понимается не подписание в предусмотренный Договором срок передаточного Акта, либо подписание Акта с отсутствием Дефектной ведомости, при наличии выявленных замечаний (несоответствий), перечень которых обусловлен Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные Акты Российской Федерации».
- 4.7. При наличии мелких недостатков по качеству Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в установленные Договором сроки и указать все замечания по Квартире в Дефектной ведомости, прилагаемой к передаточному Акту.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

- 5.1.1. Организовать за счет собственных и (или) привлеченных денежных средств проектирование, строительство и ввод Жилого дома в эксплуатацию в срок, установленный Договором.
- 5.1.2. Обеспечить приемку работ и ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Жилого дома, соответствия проекту и СНиП является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома, в котором расположена Квартира.
- 5.1.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному Акту не позднее срока, указанного в п. 4.1. настоящего Договора.
- 5.1.4. Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», включая:
- 5.1.4.1. строительство Жилого дома, в котором расположена Квартира, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство;
 - 5.1.4.2. возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, на уплату арендной платы за такой Земельный участок;
 - 5.1.4.3. возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Жилого дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
 - 5.1.4.4. строительство, реконструкция в границах Земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;
 - 5.1.4.5. внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;
 - 5.1.4.6. возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Жилого дома;

- 5.1.4.7. возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией Договоров участия в долевом строительстве;
- 5.1.4.8. возмещение иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности Застройщика, включая размещение органов управления и работников Застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники;
- 5.1.4.9. в соответствии с частью 2 статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет Вознаграждения на оплату услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.
- 5.1.5. Выполнить все необходимые от Застройщика действия и предоставить необходимые от Застройщика документы для государственной регистрации Договора в установленном законодательством РФ порядке.
- 5.1.6. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.
- 5.1.7. Осуществить возврат денежных средств Участнику долевого строительства по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством РФ и настоящим Договором, а в случаях, установленных законодательством РФ, также уплатить пени/неустойки в предусмотренном законодательством РФ размере.
- 5.2. Застройщик имеет право:
 - 5.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Жилого дома в эксплуатацию.
 - 5.2.2. Досрочно исполнить обязанность по вводу Жилого дома в эксплуатацию и передаче Квартиры Участнику долевого строительства. Для инициирования досрочной передачи Квартиры Застройщик в порядке, установленном Договором и законодательством РФ, направляет сообщение Участнику долевого строительства.
 - 5.2.3. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения Договора при наличии оснований и в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При одностороннем отказе от исполнения Договора Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства внесенные им в уплату цены Договора денежные средства, в сроки и порядке, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
 - 5.2.4. Привлекать для строительства многоквартирного Жилого дома других лиц.
- 5.3. Участник долевого строительства обязуется:
 - 5.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Жилого дома денежные средства в счет Цены Квартиры в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
 - 5.3.2. Самостоятельно и в полном объеме оплатить все расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности на приобретаемую в собственность в соответствии с Договором Квартиру (со стороны Участника долевого строительства), в том числе расходы по оплате государственных пошлин, расходы по сбору документов, необходимых в соответствии с законодательством РФ для государственной регистрации (изготовление технического, кадастрового паспорта Квартиры, экспликация и пр.).

- 5.3.3. До оформления права собственности на Квартиру не проводить в ней:
- 5.3.3.1. работы, связанные с отступлением от проектной (включая рабочую) документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);
 - 5.3.3.2. работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое остекление балконов и лоджий);
 - 5.3.3.3. работы, связанные с установкой снаружи здания внешних блоков кондиционеров, любых устройств и сооружений, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада Жилого дома.
- 5.3.4. в случае нарушения п. 5.3.3. настоящего Договора своими силами и за свой счет в 30- дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика привести Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5 % (Пяти процентов) от Цены Договора. В случае нарушения данного обязательства, Застройщик также вправе взыскать с Участника долевого строительства денежные средства, необходимые для приведения Квартиры в проектное состояние.
- 5.3.5. одновременно с подписанием Сторонами передаточного акта (с даты одностороннего акта, в случаях, предусмотренных Договором) заключить, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, с Застройщиком или выбранной эксплуатирующей организацией, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры, общего имущества многоквартирного Жилого дома и предоставление коммунальных услуг по форме и ставкам, предложенным Застройщиком/управляющей организацией. С момента подписания Сторонами передаточного акта или составления одностороннего акта о передаче Квартиры самостоятельно нести бремя содержания Квартиры (в том числе – оплачивать расходы по эксплуатации и техническому обслуживанию Квартиры, общего имущества многоквартирного Жилого дома и предоставлению коммунальных услуг). Участник долевого строительства оплачивает расходы по эксплуатации и техническому обслуживанию Квартиры, общего имущества многоквартирного Жилого дома и предоставлению коммунальных услуг Застройщику или управляющей организации, с которой заключен договор управления Жилым домом с момента подписания передаточного акта или составления одностороннего акта о передаче. До момента оформления права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Жилого дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из общепринятых ставок на расчетный счет организации, принявшей Жилой дом на баланс или во временное управление.
- 5.3.6. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 5.4. Участник долевого строительства имеет право:
- 5.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору с соблюдением условий, предусмотренных настоящим Договором и законодательством РФ.
 - 5.4.2. После регистрации права собственности на Квартиру, осуществлять перепланировку и переустройство Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Московской области.
 - 5.4.3. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Квартиры, описанных в Дефектной ведомости, составленной в момент передачи Квартиры по форме Застройщика. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что Дефектная ведомость:
 - подписывается Участником долевого строительства лично;
 - предъявляется Застройщику в письменном виде;
 - должна содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должна содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;
 - при несоблюдении указанных выше условий Дефектная ведомость считается необоснованной.
- 5.5. Каждая из Сторон имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 5.6. Каждая из Сторон имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке в случаях и в порядке, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 5.7. Стороны взаимно согласовали, что в соответствии с условиями настоящего Договора в случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведших к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодными для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 1 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а именно: безвозмездного устранения недостатков Квартиры в разумный срок. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведших к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, пункты 2 и/или 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по условиям настоящего Договора применению не подлежат.
- 5.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6. Уступка прав требований по договору

- 6.1. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Жилого дома, для строительства (создания) которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим Договором, и считается заключенной с момента такой регистрации.
- 6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью Цены Договора и с предварительного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (соответствующей Квартиры). Одновременно с уступкой прав требований **перевод долга** третьему лицу от Участника долевого строительства по настоящему Договору допускается только с письменного предварительного согласия Застройщика.
- 6.3. Участник долевого строительства обязуется заблаговременно направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием лица, которому предполагается произвести уступку прав по Договору, его наименования и иных обязательных реквизитов (ИНН, ОГРН, адреса места нахождения юридического лица, ОГРНИИП индивидуального

предпринимателя, фамилии, имени отчества индивидуального предпринимателя/физического лица, паспортных данных, почтового адреса, телефонов, и иных контактных реквизитов лица, которому планируется уступить права и обязанности по настоящему Договору), а также указать планируемый срок (дату) подачи соглашения (договора) об уступке прав требования на государственную регистрацию.

- 6.4. По факту получения уведомления Участника долевого строительства Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней оформляет проект договора (соглашения) об уступке прав (требования) и извещает Участника долевого строительства о готовности документов по телефону или электронной почте Участника долевого строительства, указанным в разделе 14 Договора. Согласие Застройщика на Уступку Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору может оформляться в ином порядке и иным способом, при условии, если это не противоречит законодательству РФ (в том числе, но, не ограничиваясь: путем выдачи/направления письма-согласия от имени Застройщика, проставлением согласия Застройщика (с подписью Генерального директора Застройщика и печатью Застройщика на соглашении (договоре) об уступке прав требования (переводе долга) по Договору и т.п.).
- 6.5. Стороны договорились, что уступка Участниками долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям отдельно от уступки прав требования по передаче Квартиры не допускается.
- 6.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступки прав требования (переводе долга) по Договору несут Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства. По взаимному согласию Сторон подача на государственную регистрацию соглашения об уступке прав требования (переводе долга) может быть осуществлена Застройщиком или иным третьим лицом на основании отдельного договора возмездного оказания услуг.
- 6.7. В любом случае Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования (переводе долга) по Договору в срок не позднее 10 календарных дней с момента государственной регистрации соответствующего договора (соглашения), с приложением копии зарегистрированного договора (соглашения) об уступке прав требования.

7. Гарантийный срок на объект долевого строительства

- 7.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с разделом 4 Договора.
- 7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства в многоквартирном Жилом доме.
- 7.3. Застройщик не несет гарантийных обязательств в случае, когда Участник (участники) долевого строительства, эксплуатирующая организация (управляющая компания, ТСЖ) нарушают требования эксплуатации Жилого дома, инженерных сетей, технологического и инженерного оборудования, проводят работы, связанные с отступлением от проекта (изменение несущих конструкций, перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях), а также работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы.
- 7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства

(Квартиры) правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Обеспечение исполнения обязательств по договору

- 8.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком осуществляется в соответствии с подпунктом 1 части 1 статьи 12.1. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», т.е. залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 указанного в настоящем пункте Федерального закона.
- 8.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды Земельного участка, принадлежащее Застройщику и строящийся (создаваемый) на этом участке Жилой дом.
- 8.3. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом в порядке ст. ст. 13 - 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 8.4. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства Застройщик в соответствии со статьей 15.2. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры) путем заключения договора страхования.
- 8.5. Застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры) по договору до государственной регистрации настоящего Договора и за свой счет.
- 8.6. Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по настоящему Договору осуществляется в пользу выгодоприобретателя - Участника долевого строительства.
- 8.7. Страховым случаем является неисполнение или ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры по настоящему Договору, подтвержденное одним из следующих документов:
 - 1) решением суда об обращении взыскания на предмет залога в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
 - 2) решением арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также выпиской из реестра требований кредиторов о размере, составе и об очередности удовлетворения требований.
- 8.8. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до момента передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства.
- 8.9. Страховая сумма, в пределах которой при наступлении страхового случая Страховщик должен будет осуществить страховое возмещение, составляет 1 (Место для ввода текста.) рублей.
- 8.10. Выплата страховой премии осуществляется в соответствии с условиями Договора страхования, установленными Страховщиком.

9. Ответственность сторон

- 9.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.
- 9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из установленных Приложением № 2 сроков внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», действующем на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 9.3. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств Застройщику в оплату Договора ранее даты его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций уполномоченными органами), в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 9.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от Цены Договора за каждый день просрочки в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 9.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

10. Срок действия Договора. Порядок разрешения споров.

- 10.1. Договор действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.
- 10.2. Все споры, возникающие в процессе исполнения настоящего Договора, рассматриваются Сторонами в предварительном порядке в целях выработки взаимоприемлемого решения и урегулирования путем переговоров. Стороны предусматривают досудебную процедуру урегулирования споров путем направления друг другу претензий. Срок рассмотрения претензий – 10 (Десять) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
- 10.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу/спорным вопросам Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11. Прочие условия

- 11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Передачу Договора для государственной регистрации самостоятельно или с привлечением третьих лиц вправе осуществить Застройщик, при условии выдачи ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и всех других, необходимых для этого документов. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора (со стороны Участника долевого строительства) в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно. По взаимному согласию Сторон подача настоящего Договора на регистрацию может быть осуществлена на основании дополнительного договора возмездного оказания услуг, заключаемого Участником долевого строительства одновременно с подписанием настоящего Договора.
- 11.2. Услуги по оформлению права собственности на Квартиру не относятся к предмету настоящего Договора и Участнику долевого строительства не оказываются. По соглашению Сторон такие услуги могут быть оказаны Участнику долевого строительства по отдельному договору.

- 11.3. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.
- 11.4. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.
- 11.5. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства.

12. Обстоятельства непреодолимой силы

- 12.1. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; а также иные факты и обстоятельства, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора в установленные сроки; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.
- 12.2. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13. Заключительные положения

- 13.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства-гражданин выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.
- 13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.
- 13.3. При изменении адреса и/или иных реквизитов и данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, последний обязуется в течение 2 (двух) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса и иных реквизитов и данных несет Участник долевого строительства.
- 13.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в разделе 14 Договора.
- 13.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.
- 13.6. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с Проектной декларацией по строительству Жилого дома со всеми существующими на момент подписания Договора изменениями.
- 13.7. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что он проинформирован Застройщиком о строительстве (создании) на земельном участке с кадастровым номером 50:22:0050101:27 (равнозначен 50:22:0050101:0027) помимо Жилого дома других объектов строительства в соответствии с Разрешением на строительство и проектной документацией. В связи с этим Участник проинформирован Застройщиком о возможном возникновении в будущем необходимости выделения

отдельных частей Земельного участка под разные объекты строительства и осуществления кадастровых и иных действий, связанных с образованием новых земельных участков, о возможном прекращении (снятии с кадастрового учета Земельного участка в связи с его преобразованием/разделом), а также о связанных с преобразованиями Земельного участка возможным прекращением (расторжением)/ изменением Договора аренды Земельного участка. Участник проинформирован о возможных изменениях, в том числе, о возможном уменьшении предмета залога прав аренды Земельного участка, которое произойдет в результате межевания этого Земельного участка и образования из него новых участков в соответствии со схемой, являющейся Приложением № 4 к настоящему Договору. При этом Участник долевого строительства проинформирован о том, что определенный на указанной схеме размер возможного вновь образуемого земельного участка для 17-ти этажного жилого дома с подземным гаражом на 100 м/мест, 17-ти этажного жилого дома с подземным гаражом на 300 м/мест с элементами озеленения и благоустройства, необходимого в соответствии с действующим законодательством для их обслуживания и эксплуатации, может быть уточнен в процессе осуществления кадастровых работ, проводимых при межевании Земельного участка. Участник долевого строительства проинформирован также о возможной необходимости подписания и регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору, Договору аренды Земельного участка, о возможном подписании Застройщиком новых договоров аренды на образуемые земельные участки, о возможном внесении Застройщиком изменений в Договор аренды земельного участка с выделением его учетных частей, внесении изменений в проектную и иную документацию, если таковые потребуются в связи с разделом (преобразованием, прекращением, изменением, снятием с кадастрового учета Земельного участка), а также о возможной необходимости предоставления Участником долевого строительства различного рода согласий и подтверждений, связанных с возможным межеванием (разделом/преобразованием) Земельного участка, выделением в Земельном участке отдельных учетных частей, а также с иными указанными выше обстоятельствами, в том числе - с образованием (учетом, преобразованием, выделением) отдельных земельных участков для объектов, строящихся (создаваемых) на Земельном участке на основании указанного в п. 2.1.2. Разрешения на строительство.

13.8. Право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику на основании договора аренды № 01-11/2014/ЗУ/БИГ от 01.11.2014г., находится в залоге (ипотеке) у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (Адрес: 117997, г. Москва, ул., Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 6, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 775001001) на основании Договора № 2935 от 18.08.2016г. об открытии невозобновляемой кредитной линии, Договора Ипотеки № 2935/И1 от 18.08.2016г. (дата регистрации 07.09.2016г, № записи, внесенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 50-50/022-50/022/005/2016-4807), согласно п.4.1.1. которого:

- последующий залог права аренды земельного участка без согласования с Залогодержателем не допускается;

- ЗАЛОГОДАТЕЛЬ (Застройщик) не вправе без письменного согласия ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ (Публичного акционерного общества «Сбербанк России») распоряжаться Предметом залога, в т.ч., но не исключительно: отчуждать и передавать предмет залога в аренду, лизинг, доверительное управление до полного выполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору.

13.9. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр Участнику долевого строительства, два экземпляра Застройщику, а также один экземпляр для органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.10. Все вопросы, не урегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13.11. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями следующие **Приложения:**

№ п/п	Наименование приложения
1	Определение, планировка (план) и описание Квартиры
2.	График платежей

3.	Изображение Земельного участка с обозначением Жилого дома
4.	Схема возможного изменения Земельного участка

14. Адреса и реквизиты Сторон

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью

«Бизнес-Инвест Групп Девелопмент»

Место нахождения и адрес юридического лица:

РФ, 140054 Московская обл., г. Котельники,
шоссе Новорязанское, дом 6, кабинет 120

ОГРН 1145027013042

ИНН/КПП 5027212682/502701001

р/с 40702810438000098005

ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор

Н.В. Макаров, м.п.

«Участник долевого строительства»

ФИО полностью

Пол: Выберите элемент.

Место рождения: Место для ввода текста.

Зарегистрирован по адресу: Место для ввода текста.

Почтовый адрес (адрес места жительства, полностью): Место для ввода текста.

Паспорт Место для ввода текста., выдан

Место для ввода текста.

дата выдачи Место для ввода даты,

код подразделения Место для ввода текста.

ИНН Место для ввода текста.

Банковские реквизиты

Место для ввода текста.

тел. Место для ввода текста.

e-mail Место для ввода текста.

ФИО полностью и подпись

Приложение №1

к Договору № Место для ввода текста. участия в долевом строительстве
Место для ввода даты.

Определение, планировка и характеристики Квартиры

Объект долевого строительства – жилое помещение (здесь и по тексту Договора – «Квартира») – условный проектный № Место для ввода текста., состоящее из Выберите элемент. комнат(ы), расположенное на Место для ввода текста. этаже, в подъезде (секции) № Место для ввода текста., порядковый номер на площадке № Место для ввода текста., общей проектной площадью Место для ввода текста. кв.м, расположенное в 17-ти этажном многоквартирном жилом доме (корп. Выберите элемент. согласно проекту) с подземным гаражом на Выберите элемент. м/мест (по тексту Договора – «Жилой дом»), имеющем следующие основные характеристики:

площадь Жилого дома: Выберите элемент. кв.м.;

материал(ы) наружных стен Жилого дома: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, блоки);

материал(ы) поэтажных перекрытий Жилого дома : монолитный ж/б;

класс энергоэффективности Жилого дома: В;

класс сейсмостойкости Жилого дома: С7.

Жилой дом строится (создается) на Земельном участке с кадастровым номером 50:22:00500101:27 (равнозначен 50:22:00500101:0027), по адресу: Московская область, г. Котельники, участок 4/1 (напротив ул. Новая). Строительный (почтовый, резервный) адрес (присвоенный Администрацией г. Котельники): Московская область, город Котельники, ул. Кузьминская, дом 3 . К Квартире примыкает балкон

Жилой дом №	Подъезд (секция)	Этаж	Порядковый номер квартиры на площадке №	Условный проектный №	Проектная общая площадь ** (без учета площади балконов и/или лоджий), кв.м.	Кроме того, площади балконов и/или лоджий*, кв.м.
1	2	3	4	5	6	7

** - **проектная общая площадь** указана на основании статьи 15 Жилищного кодекса РФ и состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

* - **площадь балконов и/или лоджий** указана с учетом понижающих коэффициентов

Вставить картинку в соответствии с номером корпуса

Приложение №1

к Договору № Место для ввода текста. участия в долевом строительстве
Место для ввода даты.

План (планировка) Помещения (Квартиры), отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (Квартиры), местоположение Квартиры на этаже:

Место для ввода текста.

План (планировка) Квартиры и ее состав (с указанием количества и площади комнат, помещений вспомогательного использования)

Место для ввода текста.

Квартира передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- Полы Квартиры – бетонное монолитное перекрытие без стяжки (в ванной комнате и туалете выполняется гидроизоляция).
- Стены – из монолитного железобетона и мелкоштучных каменных материалов.
- Перегородки: Межквартирные - газосиликатные блоки, Межкомнатные - пазогребневые полнотелые плиты (контур на высоту 150 мм., кроме помещения санузлов), в санузлах - пазогребневые полнотелые влагостойкие плиты на всю высоту этажа.
- Окна и балконные двери - двухкамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах, откосы оконных проемов без отделки. Цвет импостов – темно-коричневый со стороны фасада и белый с внутренней стороны. Остекление балконов и/или лоджий не предусмотрено.
- Двери: Входная дверь (из оргалита) с одним замком; внутриквартирные двери не устанавливаются; балконные - пластиковые без выполнения откосов.
- Внутриквартирная система отопления: трубная разводка, устанавливаются радиаторы и регуляторы температуры. Теплосчетчики устанавливаются на отопительных приборах.
- Сантехнические работы – холодное и горячее водоснабжение – стояки водоснабжения и канализации в технологических шахтах. На ответвлениях от стояков водоснабжения устанавливаются: запорная арматура, фильтры, регуляторы давления, водосчетчики. Трубная разводка для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников и ванн, смывных бачков, унитазов и установка сантехнических приборов не производится. На стояках горячего водоснабжения предусмотрены ответвления с запорной арматурой для подключения водяных полотенцесушителей.
- Фекальная канализация - стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов выполняются Участником долевого строительства самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Квартиру.
- Установку сантехнического оборудования (ванна, унитаз, раковины, смесители, полотенцесушитель) разводку холодной и горячей воды Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Квартиру.
- Электромонтажные работы - выполнение разводки электрических сетей с вводом в Квартиру и установкой щита механизации в Квартире с вводным рубильником и временными автоматическими выключателями. Электрический счетчик устанавливается в поэтажном электрощите и обслуживается организацией по заявке участника долевого строительства по предъявлению передаточного акта (заверенной Застройщиком копии). Разводку электрических сетей по Квартире, установку оконечных устройств, без установки электрического полотенцесушителя Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Квартиру.
- Пожарная сигнализация – установлены адресные дымовые пожарные извещатели в местах общего пользования и коридорах Квартиры и автономные дымовые извещатели в жилых помещениях.

- Слаботочные системы (телефон, телевидение) - без ввода в Квартиру, за исключением системы домофонной связи, в рамках которой в коридоре каждой Квартиры устанавливается абонентское устройство.

- Работы по доведению Квартиры до полной готовности (малярные, обойные, облицовочные, устройство чистых полов, установку межкомнатных, санузловых, межкомнатных дверей и пр.) Участник долевого строительства производит самостоятельно за свой счет после регистрации за ним права собственности на Квартиру.

- Обслуживание и ремонт переданной Квартиры производится Участником долевого строительства с обязательным соблюдением единых норм и правил эксплуатации и ремонта жилищного фонда в соответствии с действующим законодательством.

Утвержденная архитектурная концепция фасада Жилого дома не предполагает внесение в него изменений. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что уведомлен Застройщиком о том, что места установления внешних блоков кондиционеров (систем их вывода) определены проектной (рабочей) документацией.

Технические характеристики Квартиры являются предварительными. Их уточнение не является недостатком качества Квартиры. Площадь Квартиры будет уточнена по результатам обмеров органа, уполномоченного на проведение технической инвентаризации. Окончательная (фактическая) площадь указывается в Акте приема-передачи Квартиры (передаточном акте) или ином (одностороннем) документе о передаче. При этом, изменение площади Квартиры, указываемой в Акте приема-передачи по сравнению с указанной в Договоре в пределах 3 % (трех процентов) Стороны признают допустимым отклонением (несущественно изменяющим размер Квартиры), в связи с чем оно не будет являться нарушением условий Договора.

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью

«Бизнес-Инвест Групп Девелопмент»

Генеральный директор

«Участник долевого строительства»

ФИО полностью

Н.В. Макаров, м.п.

ФИО полностью и подпись

Приложение №2
к Договору № Место для ввода текста. участия в долевом строительстве
Место для ввода даты.

График платежей

Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену Договора в размере Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) рублей согласно следующему графику:

Номер платежа п/п	Платеж/Платежи (в рублях)	Срок платежа (с даты государственной регистрации Договора)
1. Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) 2. Место для ввода текста. (Место для ввода текста.) 3. Место для ввода текста. (Место для ввода текста.)		Место для ввода текста.

«Застройщик»
Общество с ограниченной ответственностью
«Бизнес-Инвест Групп Девелопмент»
Генеральный директор

«Участник долевого строительства»
ФИО полностью

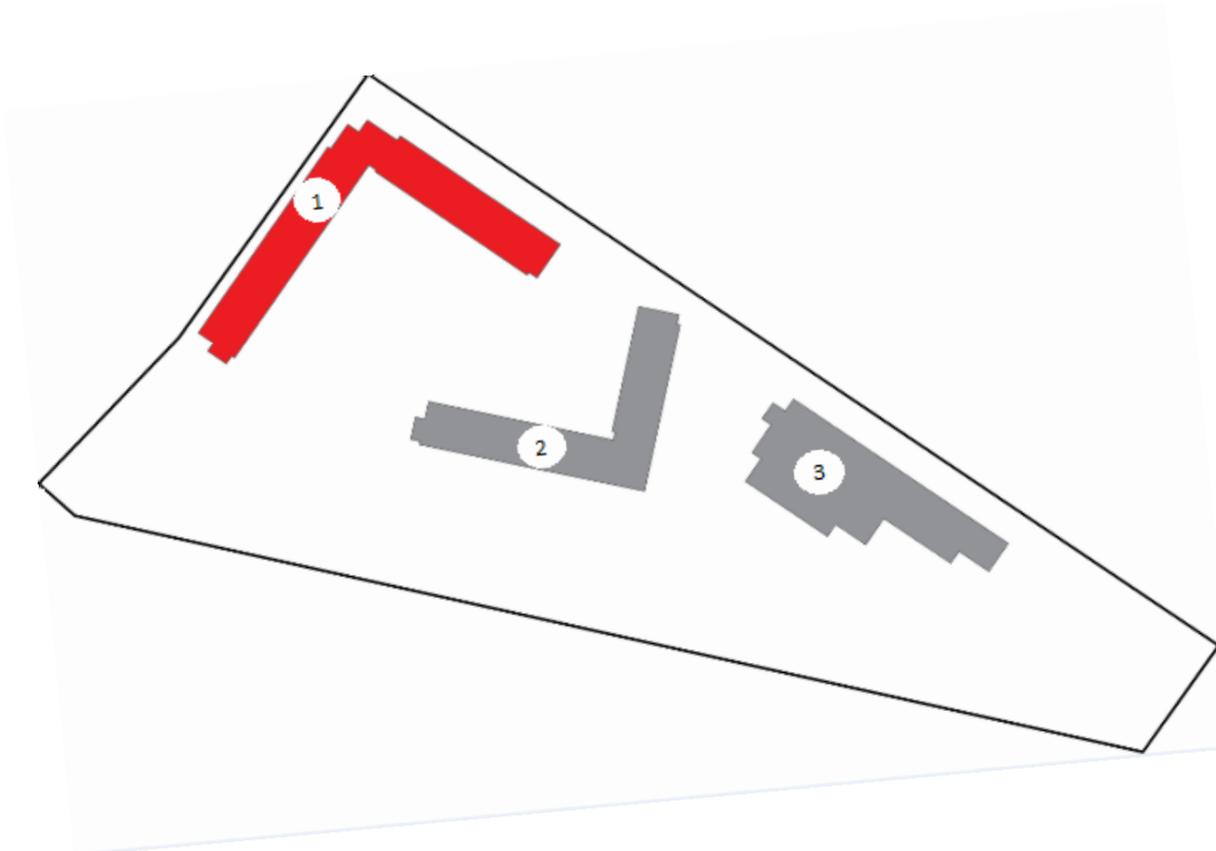
Н.В. Макаров, м.п.

ФИО полностью и подпись

Приложение № 3
к Договору № Место для ввода текста. участия в долевом строительстве
Место для ввода даты.

Изображение Земельного участка с обозначением Жилого дома

Кадастровый номер земельного участка – 50:22:0050101:27	План земельного участка с обозначением: 17-ти этажного жилого дома с подземным гаражом на 100 м/мест (Корп. 1 по проекту), 17-ти этажного жилого дома с подземным гаражом на 300 м/мест (Корп. 2 по проекту), многоуровневой открытой автостоянки на 600 м/мест на земельном участке по адресу: Московская область, г. Котельники, участок 4/1 (напротив улицы Новая): <ol style="list-style-type: none">1. Корпус 1 – 17-ти этажный жилой дом с подземным гаражом на 100 м/мест;2. Корпус 2 – 17-ти этажный жилой дом с подземным гаражом на 300 м/мест;3. Многоуровневая открытая автостоянка на 600 м/мест.
---	--



«Застройщик»
Общество с ограниченной ответственностью
«Бизнес-Инвест Групп Девелопмент»
Генеральный директор

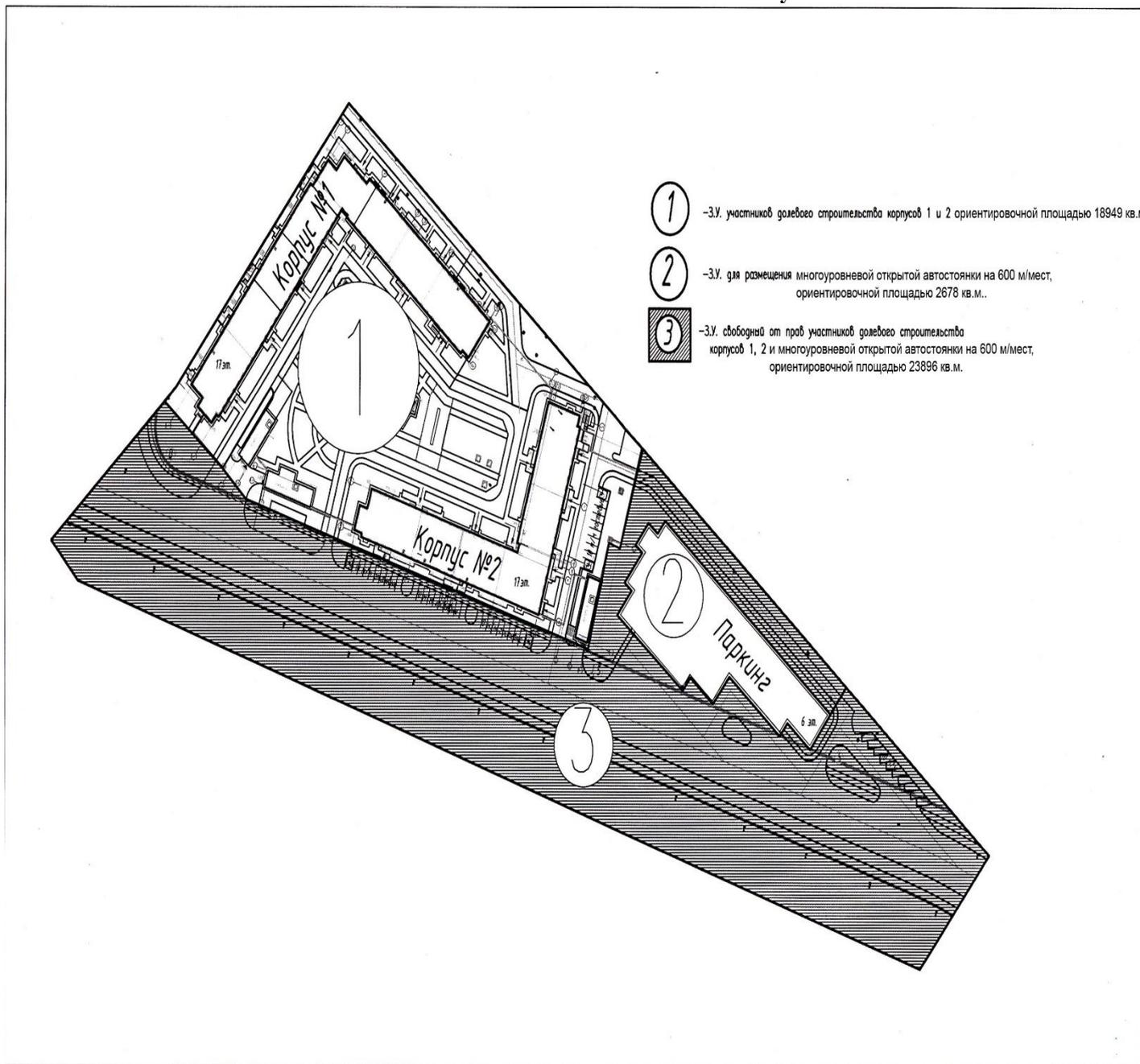
Н.В. Макаров, мп

«Участник долевого строительства»
ФИО полностью

ФИО полностью и подпись

Приложение № 4
к Договору № Место для ввода текста. участия в долевом строительстве
Место для ввода даты.

Схема возможного изменения Земельного участка



- ① -З.У. участником долевого строительства корпусов 1 и 2 ориентировочной площадью 18949 кв.м.
- ② -З.У. для размещения многоуровневой открытой автостоянки на 600 м/мест, ориентировочной площадью 2678 кв.м..
- ③ -З.У. свободный от проб участником долевого строительства корпусов 1, 2 и многоуровневой открытой автостоянки на 600 м/мест, ориентировочной площадью 23896 кв.м.

«Застройщик»
Общество с ограниченной ответственностью
«Бизнес-Инвест Групп Девелопмент»
Генеральный директор

«Участник долевого строительства»
ФИО полностью

Н.В. Макаров, мп

ФИО полностью и подпись