

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_\_

город Москва \_\_\_\_\_.

**Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"**, адрес (место нахождения): 121059, Москва г, Бережковская наб, дом № 16А, строение 5, помещение 29, ИНН 7701602246, КПП 773001001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц «16» июня 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1057747250219, от имени которого на основании Доверенности от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, удостоверенной \_\_\_\_\_, нотариусом \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, действует \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован \_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

## ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

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

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

«**Застройщик**» – Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис", осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для создания Многоквартирного дома на основании:

- Договора аренды Земельного участка.
- Разрешения на строительство.
- Проектной декларации по объекту капитального строительства с изменениями, опубликованными в Единой информационной системе жилищного строительства.
- Заключения о соответствии, опубликованного в Единой информационной системе жилищного строительства.

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

«**Многоквартирный дом**» – высотный многофункциональный административно-жилой комплекс с подземным гаражом, строительный адрес: г. Москва, СВАО, район Свиблово, проезд Серебрякова, вл. 11-13, общая площадь комплекса 206 790,4 кв.м. из них 172 424,4 кв.м. площадь надземной части и 34 366,0 кв.м. площадь подземной части, площадь застройки комплекса 9 043,0 кв.м., строительный объем комплекса 858 869,8 куб.м, в том числе подземной части: 179 742,0 куб.м., количество этажей комплекса: корпус 1 – 53 +2 подземных, корпус 2 – 16+ тех. чердак + 2 подземных, корпус 3 – 20 +тех.чердак+2 подземных, корпус 4 – 7 + тех. чердак+ 2 подземных, общая площадь квартир комплекса: 111 191,1 кв.м., количество квартир 1 384 шт., количество машино-мест на подземной автостоянке 815 м/м, количество машино-мест на территории 49, имеющий следующие основные характеристики: конструктивная схема – каркасно-стеновая с монолитными несущими наружными стенами; наружные несущие стены толщина 300 мм., 350 мм., 400 мм, 600 мм. облицовка из металлических кассет крупноформатного керамогранита в составе фасадной системы с вентилируемым зазором, витражная конструкция, цоколь – облицовка гранитом; наружные ненесущие стены кладка толщиной от 200 до 300 мм. из ячеистобетонных блоков марки D600; поэтажные перекрытия – плита перекрытия толщиной 300 мм.; класс энергетической эффективности – светопрозрачные конструкции корпуса 1 – класс А1, окна корпусов 2, 3 – класс А1, окна и витражи корпуса 4 – класс А1, класс сейсмостойкости –5 баллов.

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

Первый этап строительства (корпуса 2, 3 и 4), имеющий следующие характеристики:

Корпус 2: количество этажей 16 + тех. чердак + 2 подземных, количество секций - 5, общая площадь 40 230,0 кв.м, кроме того площадь технических этажей и чердаков 1 100 кв.м., количество квартир 330, в том числе: 1-комнатных 90, 2-комнатных 150, 3-комнатных 75, 4-комнатных 15, общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 28 140,4 кв.м., площадь квартир (без учета летних помещений) 27 657,4 кв.м.

Корпус 3: количество этажей 20 + тех. чердак, + 2 подземных, количество секций - 6, общая площадь 53 673,4 кв.м, кроме того площадь технических этажей и чердаков 1 253,0 кв.м., количество квартир 475, в том числе: 1-комнатных 171, 2-комнатных 228, 3-комнатных 76, общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 37 420,7 кв.м., площадь квартир (без учета летних помещений) 36 748,6 кв.м.

Корпус 4 (офисы), имеющий следующие характеристики: количество этажей 7+ тех. чердак+ 2 подземных, общая площадь 13 335,0 кв.м,

Общая площадь I этапа 138 655,4 кв.м., в том числе: 107 238,4 кв.м. надземной части, 31 417,0 кв.м. подземной части. Общее количество квартир – 805. Количество машино-мест в подземной автостоянке – 815, машино-мест на территории - 45;

Второй этап строительства (корпус 1), имеющий следующие характеристики: количество этажей 53 + 2 подземных, количество секций - 1, общая площадь 65 186,0 кв.м, кроме того площадь технических этажей и чердаков 1 351,0 кв.м., количество квартир 579, в том числе: 1-комнатных 222, 2-комнатных 202, 3-комнатных 77, 4-комнатных 78, общая площадь квартир (с учетом летних помещений) 45 630,0 кв.м., площадь квартир (без учета летних помещений) 45 630,0 кв.м.

Общая площадь II этапа 68 135,0 кв.м., в том числе: 65 186,0 кв.м. надземной части, 2 949,0 кв.м. подземной части. Количество машино-мест на территории 4.

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

**«Объект долевого строительства»** – структурно обособленное жилое помещение (квартира), описание и месторасположение которого указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, входящее в состав **второго этапа** строительства Многоквартирного дома, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

**«Нежилые помещения в Многоквартирном доме»** – нежилые помещения, имеющие общественное, образовательное, административное, торговое и иное самостоятельное функциональное назначение, и не входящие в состав квартир или имущества, относящегося к общему имуществу собственников Многоквартирного дома, в том числе помещения подземной автостоянки Многоквартирного дома. Нежилые помещения в Многоквартирном доме не являются общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

**«Проектная документация»** – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, в отношении которой Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» выдано Положительное заключение экспертизы рег. № 77-1-1-3-3975-16 от «23» ноября 2016 года с учетом положительного заключения негосударственной экспертизы (корректировка) рег. № 77-1-1-2-2393-18 от 27 июля 2018 года, а также согласованные в установленном законом порядке изменения, которые могут быть внесены в данную проектную документацию.

**«Заключение о соответствии»** - заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, ст. 20 и ст. 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 77-13-484/8 от 29.10.2018 г.

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

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

**«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, предусмотренный статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выданный уполномоченным органом власти города Москвы и удостоверяющий завершение Застройщиком строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства.

**«Регистрирующий орган»** – орган государственной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

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

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

- Расчетная площадь (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по соглашению Сторон Договора определяется в соответствии с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, включая площадь балконов с применением понижающего коэффициента 0,3; площадь лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5;

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

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

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

Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Многоквартирном доме, а также на прилегающей к Многоквартирному дому территории только те работы, выполнение которых прямо предусмотрено Проектной документацией. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: не выполняет работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей и дверных блоков, не поставяет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.), не поставяет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводок для подключения моек, умывальников, ванн, сливных бачков и унитазов, не выполняет разводку электросети и обеспечивает только устройство внутриквартирного электрического щитка для механизации отделочных работ с установкой аппарата, ограничивающего потребление энергии.

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

1.3. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию – **4 квартал 2022 года, но не позднее «31» декабря 2022 года**. Указанный в настоящем пункте срок может быть продлен по основаниям, предусмотренным Договором. Застройщик вправе завершить строительство и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию досрочно.

1.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами, далее именуемому «Акт приема-передачи», после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Застройщику Цены Договора, указанных в пунктах 2.1., 2.2., 2.3. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **3 квартал 2023 года, но не позднее «30» сентября 2023 года**. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.5. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого

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

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

1.6. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.4. настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) о завершении строительства, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

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

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

1.6.3. Участник долевого строительства, получивший такое сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.6. Договора.

1.6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 1.6.3. Договора в обозначенный срок, или при отказе от его принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев с даты направления сообщения, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, и направить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства заказным письмом. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.6. Договора;
- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства, о которых уведомил Застройщика в порядке, предусмотренном пунктом 10.5. Договора.

1.6.4.2. Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, согласно пункту 1.6.4.1., понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;
- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих СНиП, СанПиН.

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

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

В течение указанного срока Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, указанное в пункте 4.6. настоящего Договора.

1.8. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого

строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

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

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

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

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

1.9.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствами и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

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

1.10.1. Договор аренды Земельного участка: № М-02-511071 от 03 августа 2005 года;

1.10.2. Разрешение на строительство: № RU77188000-010299 от 04 декабря 2014 года;

1.10.3. Проектная декларация по объекту капитального строительства с изменениями, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.10.4. Заключение о соответствии, опубликованное в Единой информационной системе жилищного строительства.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

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

Данная сумма НДС не облагается.

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

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

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

Стороны устанавливают, что сумма Возмещения по Договору составляет 85% (Восемьдесят пять процентов) от Цены Договора, указанной в абзаце 1 настоящего пункта. Данная сумма НДС не облагается.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве Возмещения, используются Застройщиком в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

Сумма Вознаграждения Застройщика по настоящему Договору составляет 15% (Пятнадцать процентов) от Цены Договора, указанной в абзаце 1 настоящего пункта. Данная сумма НДС не облагается.

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

В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения, Вознаграждение Застройщика уменьшается на сумму такого превышения

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

2.2. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение **5 (Пяти) календарных дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора .

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

Обязательство по оплате Цены Договора считается исполненным Участником долевого строительства с момента поступления денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с пунктами 2.1., 2.3. настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства несет риски не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в случае выбора Участником долевого строительства недобросовестной кредитной организации, либо платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющего деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности. **К отношениям Сторон, вытекающим из настоящего Договора, положение, предусмотренное пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса РФ, не применяется.**

2.3. При заключении Договора Стороны принимают во внимание возможность расхождения в размерах расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к настоящему Договору, определенной в соответствии с Проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастровым инженером, включающей в себя площади помещений Объекта долевого строительства и площадь балконов (с применением понижающего коэффициента 0,3) / лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5).

В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от расчетной площади, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с настоящим пунктом Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и заключения дополнительного соглашения к Договору.

В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером (в целях постановки на государственный кадастровый учет результатов **второго этапа** строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства) фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) в соответствии с данными указанных обмеров увеличится относительно расчетной площади Объекта долевого строительства (с коэффициентом), определяемой в соответствии с пунктом 1.2. настоящего Договора, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в счет оплаты Цены Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Обмер Объекта долевого строительства Кадастровым инженером осуществляется в соответствии с методикой, утвержденной уполномоченным органом власти и действующей на дату выполнения обмеров Объекта долевого строительства.

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

В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) в соответствии с результатами обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером уменьшится относительно расчетной площади Объекта долевого строительства (с коэффициентом), определяемой в соответствии с пунктом 1.2. настоящего Договора, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства части Цены Договора, путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего требования Участника долевого строительства.

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

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

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

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

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

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

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного сообщения, предусмотренного пунктом 1.6. настоящего Договора, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного

сообщения. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия по подписанию Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства, ссылаясь на наличие несущественных недостатков.

3.1.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства без предварительного письменного разрешения Застройщика не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от Проектной документации (перепланировка, возведение новых внутренних перегородок, переустройство коммуникаций, разводка инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п), не проводить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе: замена окон, остекление балконов, установка на внешних стенах блоков кондиционеров и любых иных устройств). После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с перепланировкой Объекта долевого строительства, возведением внутренних перегородок, переустройством коммуникаций только при условии получения предусмотренных законодательством согласий и разрешительных документов.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном доме, изменения общей

площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном доме, изменения общей площади Нежилых помещений в Многоквартирном доме и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов и качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного дома или отдельных корпусов, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного дома и не ухудшающие качества Объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта долевого строительства не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию в Единой информационной системе жилищного строительства. Стороны считают внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

3.1.12. Не обременять каким - либо образом в период действия Договора полученные имущественные права на Объект долевого строительства, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214 - ФЗ, а также предусмотренных Федеральным законом №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Передача прав требований Участника долевого строительства по Договору в залог возможна с письменного согласия Застройщика.

### **3.2. Застройщик обязуется:**

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц завершить строительство Многоквартирного дома, включая Объект долевого строительства, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в том числе обязательств по уплате Цены Договора Застройщику, предусмотренных пунктами 2.1., 2.2., 2.3. настоящего Договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий Договора, требованиям Проектной документации.

Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 328 ГК РФ является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства уплатить Застройщику Цену Договора в полном объеме, включая доплату за фактическую площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастровым инженером в соответствии с условиями п. 2.3. Договора (при наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником долевого строительства произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства, что не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

3.2.11. Предусмотренная частью 4 статьи 3 Закона № 214-ФЗ обязанность Застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд будет исполнена в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 10 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.4 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства указанной неустойки (пени).

4.3. В случае нарушения любого из установленных пунктами 2.2, 2.3. настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

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

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

4.6. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, Стороны пришли к соглашению о том, что единственным требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику является требование безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для

приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования в каждом конкретном случае, но не может составлять менее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком данного требования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в настоящем пункте требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму законодательства, по отношению к которым выявлено несоответствие;

должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков Застройщиком и при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику иные требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, в том числе и требования, указанные в пункте 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Участник долевого строительства не менее чем за 90 (Девяносто) календарных дней до даты, предшествующей дате реализации Участником долевого строительства своего права в одностороннем порядке отказаться от исполнения

настоящего Договора по основаниям, указанным в абзаце первом настоящего пункта, обязан направить Застройщику письменное извещение о своем намерении отказаться от исполнения Договора с указанием причин, и вправе отказаться от исполнения Договора только при не урегулировании спора или неполучении ответа от Застройщика в указанный выше срок.

В случае расторжения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом Договора, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом № 214-ФЗ, обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет оплаты Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

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

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

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

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

6.10. Настоящий Договор может быть изменен или прекращен в двустороннем порядке по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

## 9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

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

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

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

10.2. Право **собственности** на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

10.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается Участником долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу (месту нахождения) Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления, либо вручается под роспись представителю Застройщика. Адрес (место нахождения) 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, указанными в разделе 11 настоящего Договора.

Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора со стороны Застройщика, за исключением уведомлений и сообщений, предусмотренных п. 4 ст. 8 и п. 4 ст. 9 Закона №214-ФЗ, и уведомления об изменении цены Объекта долевого строительства по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером, считается надлежащим, в случае его размещения на официальном сайте Застройщика: <http://afiserebryakova.ru>.

Уведомления и сообщения со стороны Застройщика, предусмотренные п. 4 ст. 8 и п. 4 ст. 9 Закона №214-ФЗ, и уведомления об изменении цены Объекта долевого строительства по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером совершаются Застройщиком в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе 11 настоящего Договора, либо вручаются под роспись Участнику долевого строительства.

10.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение

5 (Пяти) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

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

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

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

10.10. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на совершение любого из следующих действий и сделок: уточнение границ и характеристик Земельного участка, оспаривание кадастровой стоимости Земельного участка, внесение изменений в вид (виды) разрешенного использования Земельного участка, заключение дополнительных соглашений, связанных с внесением изменений и дополнений в договор аренды Земельного участка, выдел одного или нескольких земельных участков из Земельного участка, залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по договорам аренды земельных участков в пользу любых кредитных организаций и/или иных лиц, заключение и изменение договоров аренды земельного участка (участков), образованных в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка, залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по договорам аренды земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка, прекращение залога в пользу Участника долевого строительства права аренды Земельного участка или права аренды образованных из него земельных участков (при условии установленного в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства залога земельных участков и (или) права аренды земельных участков, предназначенных для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право **собственности**).

Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Участником долевого строительства иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

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

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

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

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

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

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

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

Договор признается заключенным с момента его государственной регистрации.

10.15. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока. 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.

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.

10.16. Дополнительно к условиям, изложенным в п.1.6.4.1, 1.6.4.2, 2.3 настоящего Договора, не являются существенными изменения Проектной документации строящегося Многоквартирного дома и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии 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 Многоквартирного дома,
- 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, вентилялей и т.д.),
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в Проектную документацию, в Объект долевого строительства и/или иные помещения, входящие в состав Многоквартирного дома, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Многоквартирного дома долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства, не привели к изменению общей площади Объекта долевого строительства более, чем на 5 (пять) процентов в сторону уменьшения или увеличения.

10.17. 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 Законом № 214-ФЗ.

10.18. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, 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.

10.19. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

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

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
<p><b>Общество с ограниченной ответственностью "Нордсервис"</b>            Адрес места нахождения: 121059, Москва г, Бережковская            наб, дом № 16А, строение 5, помещение 29            ИНН 7701602246; КПП 773001001            ОГРН 1057747250219            р/с 40702810338000075144            в ПАО СБЕРБАНК            к/с 30101810400000000225            БИК 044525225</p> <p><b>Представитель по доверенности</b>            от _____.____20__ г., зарегистрированной            в реестре за № _____</p> <p>_____/_____/</p>	<p><b>Гражданин Российской Федерации</b>            _____            дата рождения: _____ г., место рождения:            _____, пол _____,            паспорт _____, выдан            _____ г., код подразделения _____,            зарегистрирован __ по адресу: _____.            СНИЛС _____.            Контактный телефон: _____.</p> <p>_____/_____/</p>

**Описание и расположение Объекта долевого строительства**

Корпус	Секция	Этаж	Условный (проектный) номер объекта долевого строительства	Кол-во комнат	Проектируемая площадь (кв.м.)		Нумерация на площадке от выхода из лифта по часовой стрелке
					Расчетная площадь (с коэф-ом)	в т.ч.: жилая	

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КОРПУСА**

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
"Нордсервис"

Представитель по доверенности  
от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 20\_\_ г., зарегистрированной  
в реестре за № \_\_\_\_\_

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

**Участник долевого строительства:**

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