

**ДОГОВОР № Л/\_\_\_\_\_ (указывается номер квартиры)  
об участии в долевом строительстве жилого дома**

Московская область, г. Лобня

\_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилищный комплекс «Возрождение»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», (ИНН 5025031264, ОГРН 1115047012134, Свидетельство серия 50 № 012553746, выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 13 по Московской области 16 августа 2011 года), в лице гражданина РФ **Смолина Олега Анатольевича** (дата рождения 18 июня 1982 года, пол мужской, место рождения гор. Нефтеюганск Тюменской обл., паспорт гражданина РФ 67 03 936501, выдан УВД г. Нефтеюганска Ханты-Мансийского автономного округа Тюменской области 14 марта 2003 года, код подразделения 862-019, зарегистрирован по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ, г. Нефтеюганск, 13 мкрн., д. 6, кв. 48), действующего на основании доверенности от 22 февраля 2013 года, удостоверенной Кузнецовой Наталией Эдуардовной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 2-1-786, с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_ (дата рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а отдельно «Сторона», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, 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 (далее - «Договор») о нижеследующем:

## **Глава 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- Дом - 17-и этажный, 9-и секционный жилой дом, находящийся по строительному адресу: **Московская область, г. Лобня, микрорайон Южный, по ул. Окружная, д. 13** на земельном участке с кадастровым номером 50:41:0020526:17;

- Квартира - Объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, исполнившему свои обязательства по оплате Договора долевого участия, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящий в состав Дома. План Квартиры приведены (выделены цветом) в Приложении № 2 к настоящему Договору;

- Жилая площадь – площадь жилых комнат в квартире;

- Площадь Квартиры - площадь Квартиры, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе жилую площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициента 1,0 (для холодных лоджий, для холодных балконов), на основании которой, исходя из стоимости одного квадратного метра рассчитывается стоимость Квартиры (Цена Договора);

- Общая площадь Квартиры с учетом летних помещений - площадь Квартиры с понижающими коэффициентами, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе жилую площадь, площадь балконов, лоджий, веранд и террас (суммарная площадь жилых и подсобных помещений квартир включая площади неотапливаемых помещений согласно СНиП 2.08.01-89\* «Жилые здания», с учетом лоджий, балконов, веранд, террас, определяемая со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3);

- Общая площадь квартиры - площадь квартиры в соответствии с проектной документацией, которая, будучи уточненной, после проведения натурных обмеров БТИ, следующих за вводом Объекта в эксплуатацию, будет указана в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности. Данная площадь определяется согласно п.5 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ, действующего на момент заключения настоящего Договора, и состоит из суммы площади 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, и применяется для регулирования жилищных отношений Участника долевого строительства.

- Все вышеуказанные площади уточняются после натурных обмеров БТИ, следующих за вводом Объекта в эксплуатацию;

- Окончательная площадь Квартиры - уточненная после натурных обмеров БТИ, следующих за вводом Объекта в эксплуатацию Площадь Квартиры.

## **Глава 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства в собственность Объект долевого строительства - \_\_\_\_\_ **квартира № \_\_\_\_\_**, жилая площадь \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_ десятых) кв.м., общая площадь \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_ десятых) кв.м., расположенную на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) этаже в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) блок-секции, 9-ти секционного 17-ти этажного жилого дома, строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: **Московская область, г. Лобня, микрорайон Южный, по ул. Окружная, д. 13**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Объект долевого строительства (Квартира) будет передана Участнику долевого строительства без внутренней отделки, без сантехнических приборов (раковин, унитазов, ванн), с установленными: оконными и балконными блоками и приборами отопления, с выполненными видами общестроительных работ. Техническое состояние, в котором Квартира будет передана Участнику, предусмотрено Приложением № 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора

2.3. Площадь Квартиры указана в соответствии с планировкой типового этажа и уточняется после натурных обмеров БТИ после ввода Дома в эксплуатацию.

## **Глава 3. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

3.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским Кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ (далее - Закон) и другими нормативными правовыми актами.

## **Глава 4. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

4.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

4.2. Федеральный закон 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» (с изменениями и дополнениями);

4.3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями);

4.4. Иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4.5. Договор аренды земельного участка № 9-11 от 03.03.2011 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 05.04.2011 года за номером регистрации 50-50-41/006/2011-253, (земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020526:17);

Дополнительное соглашение № 1 от 15.09.2011 года к Договору аренды земельного участка № 9-11 от 03.03.2011 г, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 01.11.2011 года за номером регистрации 50-50-41/024/2011-095, (земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020526:17);

Дополнительное соглашение № 2 от 22.01.2014 года к Договору аренды земельного участка № 9-11 от 03.03.2011 г., зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 13.02.2014 года за номером регистрации 50-50-41/007/2014-015, (земельный участок с кадастровым номером 50:41:0020526:17).

4.6. Разрешение на строительство № RU50323000-010-2012 от 07.03.2012, выдано Администрацией города Лобня 07.03.2012 года сроком действия до 31.12.2014 года.

4.7. Проектная декларация от 01 октября 2014 года, размещенная в сети Интернет на сайте <http://www.ukms-project.ru/documents>.

4.9. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

4.10. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации на сайте <http://www.ukms-project.ru/documents>.

4.11. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

4.11.1. настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

4.11.2. заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

4.12. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

## **Глава 5. ЦЕНА НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

5.1. Цена настоящего Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства (Квартиры).

Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру), расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации Объекта долевого строительства (Квартиру), расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства (Квартиры) и общего имущества Дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства (Квартиры), вывоза твердых бытовых отходов, уборки Дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Дома и Объекта долевого строительства (Квартиры), и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Дома и Объекта долевого строительства (Квартиры) и обеспечением функционирования Дома и Объекта долевого строительства (Квартиры) в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Дома в эксплуатацию.

5.2. С учетом размера площади Квартиры, размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (Цена Договора), составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

5.3. Общий размер долевого вноса, установленный п. 5.2. настоящего Договора, может подлежать изменению после натурных обмеров БТИ, следующих за вводом Объекта в эксплуатацию. Если по результатам обмеров БТИ площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), указанная в пункте 2.1. настоящего Договора, увеличится, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику разницу в площади Объекта долевого строительства (Квартиры) из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 (Один) кв.м. площади.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_{\text{бти}} - S_d) * C$$

Где:  $\Sigma_d$  – сумма доплаты,

$S_{\text{бти}}$  – Площадь Квартиры по паспорту БТИ

$S_d$  – Площадь Квартиры по Договору

**С** – стоимость одного квадратного метра по Договору

Если по результатам обмеров БТИ площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), указанная в пункте 2.1. настоящего Договора, уменьшится, то Застройщик возвращает Участнику долевого строительства разницу в площади Объекта долевого строительства (Квартиры) из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек за 1 (Один) кв.м. площади.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{\text{в}} = (S_{\text{д}} - S_{\text{бти}}) * C$$

Где:  $\Sigma_{\text{в}}$  – сумма возврата,

$S_{\text{д}}$  – Площадь Квартиры по Договору

$S_{\text{бти}}$  – Площадь Квартиры по паспорту БТИ

**С** – стоимость одного квадратного метра по Договору

Взаиморасчеты осуществляются до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) путем безналичного перечисления денежных средств в течение 7 (семи) банковских дней со дня после подписания Сторонами акта о взаиморасчетах. Акт о взаиморасчетах подписывается Сторонами в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства от Застройщика уведомления о подписании такого акта.

## **Глава 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Участник Долевого строительства обязан:**

6.1.1. Осуществить оплату Цены Договора в соответствии с пунктом 5.2. настоящего Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства (Квартиру), указанную в настоящем Договоре, по Акту приема-передачи в течение 7(семи) рабочих дней с момента его извещения Застройщиком о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

6.1.3. Своевременно и полностью вносить плату за жилые помещения и коммунальные услуги с момента принятия им Объекта долевого строительства (Квартиры) по Акту приема-передачи.

В случае если с момента приемки Объекта Участником по передаточному акту до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществляет Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Многоквартирном доме.

Компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием (коммунальные платежи) Объекта долевого строительства (Квартиры), за период с момента ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства (Квартиры) до передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей организацией, если подписание Акта приема-передачи было задержано по вине Участника долевого строительства.

6.1.4. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора об участии в долевом строительстве, государственной регистрацией права собственности, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которые возлагаются на Участника долевого строительства.

6.1.5. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру), без согласования с Застройщиком, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировок.

6.1.6. Вступая в число Участников долевого строительства по строительству Дома, Участник долевого строительства до момента завершения его строительства приобретает право на часть незавершенного строительством Дома, являющегося общей долевой собственностью.

6.1.7. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты цены Договора.

6.1.8. Не проводить в Объекте и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).

6.1.9. Нести расходы пропорционально Окончательной суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Жилого дома и оплачивать коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Жилым домом со дня окончания строительства Жилого дома (даты выхода Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию), в том числе, осуществить авансом за 4 (четыре) месяца вперед оплату указанных выше расходов.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Окончательной суммарной площади Объекта, в течение пятнадцати календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

6.1.10. В течение пятнадцати календарных дней с даты получения уведомления, указанного в п. 6.2.2. настоящего Договора предоставить Застройщику справку эксплуатирующей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и эксплуатирующей организацией договора на обслуживание Жилого дома и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий эксплуатирующей организации по оплате оказываемых услуг.

## **6.2. Застройщик обязан:**

6.2.1. Использовать предоставленную Участником долевого строительства сумму строго по целевому назначению.

6.2.2. Застройщик обязуется не позднее 31 декабря 2014 г. построить Дом и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру) по Акту приема-передачи, в соответствии с согласованными сторонами планом Квартиры, не позднее чем через 3 (три) месяца после окончания строительства Дома и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, при выполнении Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме. При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления, установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. Указанное сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом и уведомлением о вручении по адресу, указанному в гл. 20 настоящего Договора, или вручено лично под расписку.

6.2.3. Застройщик обязуется осуществлять строительство в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, а также осуществлять благоустройство прилегающей к дому территории. Застройщик также обязуется обеспечить ввод Дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства (Квартиры), отвечающего характеристикам и требованиям, указанным в п. 2.1. Договора, в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

6.2.4. Осуществлять строительство Дома и Объекта долевого строительства (Квартиры) в соответствии со СНиПами и Проектной документацией, с соблюдением сроков и условий, установленных настоящим Договором.

6.2.5. Подготовить и передать, в установленном законодательством РФ порядке, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, пакет документов Застройщика, необходимый и достаточный для регистрации настоящего Договора.

6.2.6. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру) не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

6.2.7. Давать письменный ответ на письменный запрос Участника долевого строительства, в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного запроса.

## **Глава 7. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ) УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 6.2.2. настоящего Договора.

7.2. В случае если передача Объекта долевого строительства (Квартиры) не может быть осуществлена в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) производится при условии получения согласия Участника долевого строительства, путем заключения Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

7.3. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения Дополнительного соглашения к Договору и требования расторгнуть Договор, Застройщик, при условии получения письменного требования Участника долевого строительства, обязуется, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения письменного требования Участника долевого строительства, вернуть на указанный последним в настоящем Договоре расчетный счет, ранее перечисленные Участником долевого строительства денежные средства, а также уплатить проценты на эту сумму в размере и порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

## **Глава 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)**

8.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства (Квартиры) и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

8.2. Передача Объекта долевого строительства (Квартиры) осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства (Квартиру) в течение 3 (Трех) месяцев, но не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

8.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома, в соответствии с настоящим Договором и готовности Объекта долевого строительства (Квартиры) к передаче обязан приступить к их принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения и подписать соответствующий Акт приема-передачи.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) в срок, предусмотренный ч.1 п.8.4. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) (за исключением случая, указанного в п.8.5. настоящего договора) Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

8.5. Участник долевого строительства, до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры), вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства (Квартиры) требованиям технических регламентов, проектной документации, описываются недостатки, которые делают Объект долевого строительства (Квартиру) непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) до исполнения Застройщиком следующих обязанностей (по выбору Участника долевого строительства):

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены настоящего Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства (Квартиры), предусмотренного ч. 1 п. 8.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 0.1% от Цены договора за каждый день просрочки.

## **Глава 9. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (Квартиры), в срок, предусмотренный настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.8.5. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры);
- нецелевого использования Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору.

9.2. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, либо его расторжения в порядке п. 9.1. Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора (части Договора), а также уплатить проценты на эту сумму в размере и порядке, установленном ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

9.3. В соответствии с п. 4 ст. 9 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. До момента возврата денежных средств Участнику долевого строительства в части произведенной оплаты по Договору за ним сохраняются права требования по Договору на Объект долевого строительства (Квартиру). В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства, последний подает в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, заявление государственной регистрации расторжения настоящего Договора с приложением документов, подтверждающих расторжение настоящего Договора.

9.4. Расторжение настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика осуществляется в соответствии с предусмотренными ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ случаями.

#### **Глава 10. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ ДОГОВОРОМ**

10.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства (Квартиру), качество которых соответствует условиям и требованиям настоящего Договора, а так же требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

10.2. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (Квартиры) Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

10.3. Условия Договора об освобождении Застройщика от ответственности за недостатки Объекта долевого строительства (Квартиры) являются ничтожными.

10.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (Квартиры) составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

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

10.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства (Квартиры) при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

#### **Глава 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.2. В случае нарушения Застройщиком целевого использования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства по Договору, настоящий Договор, по требованию Участника долевого строительства, может быть расторгнут в судебном порядке.

11.3. Уплата пеней, штрафов не освобождает Стороны от надлежащего выполнения принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

#### **Глава 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

12.2. Участник долевого строительства обязан согласовать уступку прав требования по настоящему Договору с Застройщиком.

12.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

### **Глава 13. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства (Квартиры).

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

### **Глава 14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

14.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору, с момента его государственной регистрации, у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленное Застройщику для строительства Дома, и строящийся на этом земельном участке Дом.

14.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объектов долевого строительства в порядке, установленном Законом, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

14.3. Залогом имущества, предусмотренным п.п. 14.1-14.2. настоящего Договора, обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и настоящим Договором;
- уплата 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 обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартир, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами.

### **Глава 15. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРУ)**

15.1. Участник долевого строительства вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру), построенные в составе Дома за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

15.2. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру).

15.3. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру) одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Доме.

### **Глава 16. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, УПЛАЧИВАЕМЫХ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ДОГОВОРУ**



16.1. Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для строительства Объекта долевого строительства (Квартиры), указанной в п. 2.1. настоящего Договора, в соответствии с проектной документацией.

16.2. Застройщик гарантирует целевое расходование денежных средств, уплачиваемых ему Участником долевого строительства по настоящему Договору.

### **Глава 17. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

17.1. Настоящий Договор в соответствии со ст. 17 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. подлежит государственной регистрации и в соответствии со ст. 433 ГК РФ считается заключенным с момента такой регистрации.

17.2. Действие настоящего Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон.

### **Глава 18. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

18.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Объекта долевого строительства (Квартиры) является соответствие утвержденной проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, территориальным строительным нормам, подтвержденное Актом приемочной комиссии о приемке законченного строительством Дома, оформленным в установленном порядке.

18.2. Все Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые являются его неотъемлемой частью.

18.3. Стороны несут расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру), в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством.

### **Глава 19. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

19.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон может обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

19.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

19.3. Стороны подтверждают действительность своих реквизитов, предусмотренных настоящим Договором, в случае изменения любого из указанных реквизитов, Сторона, чьи реквизиты изменились, обязана в течение 3 (Трех) рабочих дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, с приложением копии документов, подтверждающих изменения.

19.4. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

1. Приложение № 1 «Перечень выполняемых работ для передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства»
2. Приложение № 2 «План Квартиры»

### **Глава 20. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик: ООО «Жилищный комплекс «Возрождение»**

Юридический адрес: 141730, Московская область, г. Лобня, ул. Окружная, д.13

Почтовый адрес: 107023, г. Москва, ул. Электrozаводская, д. 52, стр. 6

ИНН 5025031264, КПП 770101001, ОГРН 1115047012134

р/с 40702810300040019532 в ЗАО «РУССТРОЙБАНК» г. Москва

к/с 30101810400000000591 в Отделении № 2 Московского ГТУ Банка России, БИК 044585591

**Участник долевого строительства:** Гражданин РФ \_\_\_\_\_  
дата рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. Москвы «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_  
тел: \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_

**Застройщик**

\_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

## Приложение № 1

### ПЕРЕЧЕНЬ

**выполняемых работ для передачи Объекта долевого строительства (Квартиры)**

#### **Общестроительные работы:**

- устройство контуров перегородок в санузлах;
- установка балконных дверей и оконных блоков по контуру наружных стен;
- остекление лоджий;
- устройств контуров межкомнатных перегородок;
- устройство гидроизоляции в санузлах.

#### **Не выполняются следующие общестроительные работы:**

- устройство чистого пола;
- устройство защитной стяжки по гидроизоляции в санузлах;
- подготовка поверхности стен под отделку, окраска и оклейка обоями;

- подготовка под отделку и отделка потолков;
- укладка кафельной плитки на кухне, в туалете и ванной;
- установка межкомнатных дверей, дверей ревизии и санузловых дверей;
- установка подоконных досок;
- устройство бетонной стяжки пола;
- штукатурка внутренних стен и перегородок.

**Холодное и горячее водоснабжение:**

- монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники, ванны. Отводы заканчиваются счетчиками горячей и холодной воды, вентилями с заглушками.
- не устанавливаются сантехприборы, сантехфаянс (умывальники, раковины, мойки, ванны, смесители), тумбочки под кухонные мойки.

**Фекальная канализация:**

- монтаж стояков канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов;
- не устанавливаются сантехприборы и сантехфаянс (унитазы в комплекте со сливными бачками).

**Противопожарный водопровод:**

- устройство противопожарного водопровода в полном объеме.

**Система отопления:**

- в полном объеме с комплектацией всего оборудования.

**Вентиляция:**

- в полном объеме. В квартирах не устанавливаются вентиляционные решетки.

**Электромонтажные работы:**

- установка квартирных счетчиков;
- не устанавливаются светильники, электрические звонки, электроплиты;
- не монтируется электропроводка;

**Слаботочные системы:**

- монтаж стояков инженерных систем (радио, телевидение, телефонизация, домофонная сеть) без ввода в квартиру.

**Лифтовое оборудование:**

- монтаж и наладка лифтового оборудования в полном объеме;
- диспетчерская связь в полном объеме.

**Благоустройство:**

- благоустройство и озеленение в полном объеме.

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Смолин О.А./

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

**Приложение № 2 «План Квартиры»**

**ПЛАН КВАРТИРЫ № \_\_\_\_\_**

Со строительным № \_\_\_\_\_ состоящей из \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комнаты, расположенной на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, в \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) секции 17-и этажного, 9-и секционного жилого дома.

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/Смолин О.А./

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