

**ДОГОВОР № А \_\_/17-Ж**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Московская область, гор. Химки

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ОБЛСТРОЙ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», место нахождения: 141410, Московская обл., г. Химки, проспект Мельникова, д. 2Б, помещ. 24, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 01 сентября 2011 г., за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1117746693327, ИНН / КПП 7705960718 / 504701001, в лице Генерального директора **Хуштова Юрия Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин России \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: индекс, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

- «**Многоэтажный жилой комплекс**» - состоящий из двух многоквартирных жилых домов разной этажности – **Блок – А** (25 этажей), **Блок – Б** (18) этажей, со встроенно-пристроенными торговыми площадями, подземной автостоянкой, встроенными нежилыми помещениями и внутриплощадочными инженерными сетями, по строительному адресу: Московская область, г. Химки, пересечение улицы Дружбы и ул. 9 Мая, вблизи дома № 8, имеющий, в соответствии с проектной документацией, также следующие основные характеристики:

общая площадь Многоэтажного жилого комплекса – 27 717,89 кв.м.

материал наружных стен – блоки стеновые неармированные из ячеистого бетона автоклавного твердения AeroStone, с последующей облицовкой керамическим кирпичом по ГОСТ 530-95;

материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;

классе энергоэффективности - А

классе сейсмостойкости – не установлен.

- «**Квартира**» - объект долевого строительства, представляющий собой структурно обособленное помещение в многоэтажном жилом комплексе со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого комплекса, в соответствии с Договором участия в долевом строительстве, а именно **квартира № \_\_**, расположенная в **Блоке – А** и состоящая из \_\_\_\_\_ **комнаты**, общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ **кв.м.**, на \_\_\_\_\_-м **этаже**, номер на площадке \_\_, имеющая, в соответствии с проектной документацией, следующие основные характеристики:

<b>Блок</b>	
<b>Этаж</b>	
<b>№ квартиры</b>	
<b>№ на площадке</b>	
<b>Количество комнат</b>	
<b>Общая площадь Квартиры, кв.м. (по проекту)</b>	
<b>Общая приведенная площадь</b>	

<b>Квартиры, кв. м (по проекту)</b>					
<b>Общая строительная площадь Квартиры, кв. м (по проекту)</b>					
<b>Характеристики частей (комнат и иных помещений) Квартиры</b>					
<b>Общая площадь Квартиры</b>			<b>Площадь помещений вспомогательного использования (балконов, лоджий, веранд, террас)</b>		
<b>Наименование помещений</b>	<b>комнат и</b>	<b>площадь</b>	<b>№, вид помещения</b>	<b>площадь с коэф.</b>	<b>площадь без коэф. (справочно)</b>
<b>Жилая комната</b>		<b>18,55</b>	<b>лоджия</b>		
<b>Кухня</b>		<b>11,35</b>			
<b>Прихожая</b>		<b>7,05</b>			
<b>Санузел</b>		<b>5,50</b>			

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры, а также местоположение Квартиры на этаже строящегося Многоэтажного комплекса с указанием проектных площадей и границ Квартиры и ее частей, является неотъемлемой частью настоящего Договора (приложение № 1).

- **«Общая приведенная площадь Квартиры»** – площадь Квартиры, которая состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

**«Общая площадь Квартиры»** - площадь Квартиры, определяемая согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, действующего на момент заключения настоящего Договора (указывается в Едином государственном реестре недвижимости после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру). При этом разница в значениях общей приведенной площади Квартиры и общей площади, образовавшейся за счет исключения из подсчета площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, не влечет за собой перерасчета между Сторонами настоящего Договора.

- **«Общая строительная площадь Квартиры»** – площадь Квартиры, которая состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы без применения понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти – приведена справочно.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения 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.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- разрешение на строительство № RU50301000-118 от 24 июня 2014г., выдано Администрацией городского округа Химки Московской области;

- договор аренды земельного участка с кад. № 50:10:0010103:10848 общей площадью 6125 кв.м.

№ ЮА-118 от «01» октября 2013 года зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 11.02.2014 г. за № 50-50-10/099/2013-173;

- и иными документами, которые могут быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством Российской Федерации по адресу: <http://www.fimip.ru/project/2044>

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой в предусмотренный договором срок, передать Квартиру Участнику долевого строительства, а последний обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика целевые денежные средства, предназначенные для финансирования строительства Многоэтажного жилого комплекса в части доли, приходящейся на Участника долевого строительства, в размере и сроки, предусмотренные статьей 4 настоящего Договора, а также принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого комплекса в предусмотренный настоящим Договором срок.

3.2. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан сообщать о ходе выполнения работ по строительству Многоэтажного жилого комплекса и Квартиры в нем.

3.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту не позднее **«30» июня 2017 года**, 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 14 (Четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Квартиры, о завершении строительства Многоэтажного жилого комплекса и готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия 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 с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 10.2 настоящего Договора, или вручено лично под расписку.

3.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный п. 3.3 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 3.3 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры (за исключением случая досрочной передачи Квартиры, указанного в п. 3.5. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в п. 10.2 настоящего Договора почтовому адресу.

3.5. Застройщик имеет право исполнить свои обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно.

3.6. Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки с установленными: входной дверью, оконными и балконными блоками и приборами отопления.

3.7. Застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на возмещение своих затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Многоэтажного жилого комплекса, на оплату услуг заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика, компенсацию затрат по проектным и

предпроектным работам, на возмещение затрат, связанных с подготовкой строительной площадки, включая затраты на снос имеющихся на площадке зданий и сооружений и расселение проживающих в них граждан, на оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям, оплату расходов по строительству, объектов, передаваемых органам государственной власти или по их распоряжению эксплуатирующим организациям, расходов, связанных с долевым участием Застройщика в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений, с исполнением своих обязательств перед органами власти, предусмотренных условиями инвестиционного контракта, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Многоэтажного жилого комплекса, расходов на содержание объектов с момента завершения их строительства до передачи их участникам долевого строительства, погашение полученных для строительства Многоэтажного жилого комплекса кредитов банков, целевых займов и процентов по ним, компенсацию расходов по страхованию объекта строительства и на прочие расходы и платежи, в соответствии с нормами действующего законодательства.

3.8. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого комплекса или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

3.9. Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При этом денежные средства, перечисленные Участником долевого строительства по настоящему договору, должны будут возвращены Участнику долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора, любым из перечисленных способов (по выбору Застройщика):

3.9.1. По банковским реквизитам Участника долевого строительства, указанным в письменном заявлении Участника долевого строительства, направленного Участником долевого строительства в адрес Застройщика;

3.9.2. С использованием депозита нотариуса. При этом, оплата услуг депозита нотариуса осуществляется Участником долевого строительства. Застройщик вправе удержать из суммы, подлежащей возврату, сумму расходов на оплату услуг нотариусу по хранению денежных средств Участника долевого строительства.

3.9.3. С использованием депозита банка – до востребования. При этом, оплата услуг депозита банка осуществляется Участником долевого строительства. Застройщик вправе удержать из суммы, подлежащей возврату, сумму расходов на оплату услуг депозита банка по хранению денежных средств Участника долевого строительства.

3.10. Участник долевого строительства обязуется:

1) перечислить на счет Застройщика денежные средства в размере и в сроки, установленные пунктами 4.1. и 4.3. настоящего Договора;

2) в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Многоэтажного жилого комплекса и готовности Квартиры к передаче, принять Квартиру и подписать передаточный акт;

3) по первому требованию Застройщика, предоставить все документы, необходимые от Участника долевого строительства для регистрации настоящего Договора и права собственности на Квартиру;

4) с момента получения Застройщиком разрешения о вводе Многоэтажного жилого комплекса в эксплуатацию, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию в объеме своей доли, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам, услуги по охране Многоэтажного жилого комплекса, а также принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте многоэтажного жилого комплекса;

5) в течение 10 (десяти) дней со дня передачи Многоэтажного жилого комплекса в управление/эксплуатацию и обслуживание специализированной организации, заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоэтажного жилого комплекса, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию многоэтажного жилого комплекса авансом за 4 (Четыре) месяца вперед с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоэтажного жилого комплекса в эксплуатацию;

6) нести риск случайной гибели (повреждения) Квартиры с момента ее принятия по передаточному акту;

7) до момента регистрации права собственности на Квартиру не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в ней. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии;

8) за свой счет осуществить государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру.

9) в соответствии с п. 4.5 настоящего Договора, произвести с Застройщиком окончательные взаиморасчеты по настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения от Застройщика уведомления о необходимости проведения таких расчетов.

В случае, если после окончания строительства Многоэтажного жилого комплекса, Общая приведенная площадь Квартиры после обмеров БТИ будет больше, чем предусмотрено в п. 1.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан перечислить Застройщику в счет своего целевого взноса по настоящему Договору за дополнительную площадь Квартиры денежные средства в размере, рассчитанном исходя из стоимости 1 (одного) кв.м., установленной в п. 4.1 настоящего Договора, в порядке и в сроки, установленные Застройщиком.

3.11. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Участник долевого строительства, становясь собственником Квартиры, принимает на себя обязанность по уплате налога на недвижимость. Государственную регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности на Квартиру осуществляет Застройщик (либо уполномоченная Застройщиком организация) за счет Участника долевого строительства по отдельному договору, заключаемому между Застройщиком (либо уполномоченной Застройщиком организацией) и Участником долевого строительства. Все расходы, связанные с оформлением Квартиры в собственность, несёт Участник долевого строительства.

3.12. Застройщик гарантирует, что на момент регистрации настоящего Договора, Квартира и имущественные права на нее будут свободны от прав третьих лиц, не будут заложены и не будут состоять под арестом.

3.13. Указанная в п. 1.1. настоящего Договора Общая приведенная площадь Квартиры, является проектной. Точная Общая приведенная площадь Квартиры будет определена по окончании строительства на основании данных обмеров БТИ.

3.14. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Квартиры в собственность Участнику долевого строительства или задержки в её осуществлении, вызванные действиями органов государственной власти, не влекут ответственности Застройщика.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА и ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Размер целевого денежного взноса, подлежащего уплате Участником долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры – \_\_\_\_\_. В указанную сумму включены денежные средства на возмещение затрат Застройщика, указанных в п.3.7 настоящего Договора, исходя из размера Общей приведенной площади Квартиры.

4.2. Указанная цена подлежит изменению только в случаях, указанных п. 4.5 настоящего Договора.

4.3. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- сумму в размере \_\_\_\_\_ - в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

4.4. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей суммы указанной в п. 4.1. настоящего Договора признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

4.5. Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров БТИ, производимых по окончании строительства Многоэтажного жилого комплекса.

Расчет будет производиться исходя из стоимости одного квадратного метра Общей приведенной площади Квартиры, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

Если площадь Квартиры, определенная путем суммирования всех площадей по данным БТИ (включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас с применением коэффициентов понижения), будет меньше или больше Общей приведенной площади, указанной в п. 1.1 настоящего Договора, то либо Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне перечисленные денежные средства целевого взноса, либо Участник долевого строительства производит дополнительное перечисление Застройщику целевых денежных средств в соответствии с условиями ч. 9 п. 3.10 настоящего Договора.

Доплата, либо возврат денежных средств производится на основании подписываемого между Сторонами Передаточного акта, о необходимости подписания которого, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. В указанном акте, в том числе, указывается срок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств.

4.6. Помимо оплаты указанной цены Участник по соглашению сторон несет следующие расходы:

4.6.1. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего договора.

4.6.2. Плату за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление технического паспорта Квартиры, экспликации, поэтажного плана и иных документов, которые в соответствии с законом необходимы для регистрации права собственности Участника на Квартиру. Тарифы за выдачу указанных документов устанавливаются соответствующими органами и организациями.

4.6.3. Плату за эксплуатацию, в том числе содержание и техническое обслуживание Квартиры, включая плату за услуги и работы по управлению Многоэтажным жилым комплексом, содержание общего имущества Многоэтажного жилого комплекса, плату за коммунальные услуги, начиная с момента получения разрешения на ввод Многоэтажного жилого комплекса в эксплуатацию. Указанный платеж по указанию Застройщика осуществляется Участником непосредственно Застройщику или уполномоченной Застройщиком или органом местного самоуправления специализированной Управляющей организации. При этом первый платеж должен быть произведен одновременно не менее чем за 4 (Четыре) месяца и не позднее дня подписания передаточного акта. Расчет указанного платежа производится исходя из фактических затрат Застройщика или Управляющей организации по содержанию (эксплуатации) Многоэтажного жилого комплекса или исходя из нормативно устанавливаемых ставок оплаты коммунальных и иных услуг.

## **5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА.**

5.1. Качество Квартиры, которая будет передаваться Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации. Объем фактически выполненных работ должен удовлетворять следующим требованиям:

5.1.1. Внутриквартирные перегородки выполняются по проекту. Все последующие работы по доведению помещений до полной готовности выполняются собственником помещения (Квартиры).

5.1.2. *Холодное и горячее водоснабжение.* Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками. Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, смесители) не устанавливается. Индивидуальные приборы учета (счетчики) потребления горячей и холодной воды устанавливаются

5.1.3. *Фекальная канализация.*

Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений (Квартир).

5.1.4. *Системы отопления и вентиляции.*

Выполняются в объеме проекта.

5.1.5. *Электромонтажные работы и оборудование.*

Устанавливаются внутриквартирные электрощитки. Работы по устройству внутренней разводки выполняются по проекту. Электрические плиты не устанавливаются.

5.1.6. *Слаботочные системы* (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) выполняются в объеме проекта на оконечное устройство на лестничной клетке без ввода в квартиру.

5.1.7. *Пожарная система ППА и ДУ* выполняется в объеме проекта.

Автономные пожарные извещатели не устанавливаются и передаются собственнику помещения (Квартиры).

5.1.8. *Отделочные работы по квартирам:*

- штукатурные работы стен квартиры, штукатурка откосов не выполняются;
- выполняется установка входного дверного блока;
- выполняется установка оконных блоков в наружных стенах с комплектацией изделий по проекту. Подоконные доски (подоконник) не устанавливаются.
- выравнивающие и чистовые стяжки под устройство полов не выполняются.
- встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах - не устанавливаются.

В случае если при приеме Квартиры Участник долевого строительства выявит в ней строительные недостатки (отступления от ГОСТ), при наличии безусловной вины Застройщика, последний обязуется устранить указанные недостатки за свой счет в разумный срок.

5.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, устанавливается Договором и составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого комплекса, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, устанавливается Договором и составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (Квартиры). Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком, при наличии безусловной вины, самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ.**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры. Обязательства Участника долевого строительства считаются

исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

6.3. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязательств, указанных в пункте 5.1 настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Квартиры, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Квартиру непригодной для проживания.

4) в иных установленных федеральным законом случаях.

6.3.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

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

- прекращения или приостановления строительства Многоэтажного жилого комплекса, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоэтажного жилого комплекса;

- существенного изменения проектной документации строящегося Многоэтажного жилого комплекса, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения Общей площади Квартиры - более чем на 5 % от Общей площади Квартиры. Допустимое изменение общей площади Квартиры установлено Сторонами в размере пять процентов от Общей площади Квартиры;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

6.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 6.3 и 6.4 основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса Участником долевого строительства составит более чем 2 (Два) месяца или при систематическом нарушении участником долевого строительства сроков внесения платежей по настоящему Договору (то есть нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев).

При этом, при наличии оснований, указанных в абз. 1 настоящего пункта Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть Договор) в одностороннем порядке не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Застройщиком Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 10.2 настоящего Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства

предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса и о последствиях неисполнения такого требования 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 внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Застройщик также имеет право расторгнуть настоящий Договор в иных случаях и порядке, установленных нормами действующего законодательства.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

7.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение четырнадцати рабочих дней со дня ее получения. Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

7.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Застройщика.

7.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа 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.

8.3. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Договором и нормами действующего законодательства неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР).**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в первую очередь войны, включая гражданские войны, эпидемии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные и ненормативные правовые акты, решения Федеральных органов власти, органов власти Московской области, органов местного самоуправления, вступившие в силу после заключения настоящего Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

9.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по настоящему Договору и на соблюдение сроков.

9.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по настоящему Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.

В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейшей судьбе исполнения Сторонами настоящего Договора.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. До получения информации Застройщиком о произошедших изменениях у Участника долевого строительства, уведомления и иные действия, выполненные Застройщиком по старым реквизитам, считаются исполненными надлежащим образом.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 1 (Одного) % от суммы, указанной в п. 4.1 настоящего Договора.

10.2. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Подтверждения:

### **Участник долевого строительства:**

**Застройщик:** 141410, Московская обл., г. Химки, проспект. Мельникова, д. 2Б, помещ. 24.

10.3. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под многоквартирным жилым комплексом, и государственной регистрации Застройщиком (арендатором) договора аренды на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога на право аренды данного земельного участка в соответствии со ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

10.4. Участник Долевого строительства уведомлен о том, что право аренды земельного участка под объектом долевого строительства является предметом залога по заключенному застройщиком с ООО «Экспобанк» (ОГРН 1027739504760), далее – «Банк», Договору об ипотеке № 110/15-ЗНИ от 23.12.2015 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 22 января 2016 г., № регистрации 50-50/010-50/010/004/2015-7094/1 (далее – «Договор ипотеки»). Предметом залога по Договору ипотеки является право аренды земельного участка с кадастровым (или условным) номером 50:10:0010103:10848, находящегося на землях населенных пунктов (с разрешенным использованием: для размещения многоквартирного жилого комплекса со встроенно-пристроенными торговыми площадями и подземной автостоянкой) по адресу: Московская область г. Химки, на пересечении ул. Дружбы и ул. 9 Мая, площадью 6125 кв.м. (далее – «Земельный участок»), по заключенному на срок с «01» октября 2013 г. по «01» октября 2034 г. с Администрацией городского округа Химки Московской области Договору аренды земельного участка № ЮА-118 от «01» октября 2013 года (зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области «11» февраля 2014 года, № регистрации 50-50-10/099/2013-173; в редакции Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка №ЮА-118 от 01.10.2013 г.). Указанный в настоящем пункте Договор ипотеки заключен Застройщиком в обеспечение исполнения своих обязательств по заключенному с Банком Договору о предоставлении невозобновляемой кредитной линии № 110/15 от 23.12.2015 г., с целевым использованием средств – строительство ЖК «Родионово» на основании разрешения на строительство №RU50301000-118 от 24.06.14 г.

Участник долевого строительства уведомлен, что в случае обращения Банком взыскания на вышеуказанное право аренды земельного участка и находящиеся или строящиеся на земельном участке здания, денежные средства после удержания сумм, необходимых для покрытия расходов в связи с обращением взыскания на имущество и его реализацией, в соответствии с Федеральным законом РФ №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» распределяются между участниками долевого строительства и Банком пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

## **11. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.**

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу, допускается только с согласия Застройщика при условии оплаты Участником долевого строительства целевого денежного взноса по настоящему Договору в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

12.3. Подписавшие настоящий Договор Стороны уверяют, что они правомочны его подписать и, что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение № 1 «План Квартиры, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства».

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на многоэтажный жилой комплекс и со всей необходимой для строительства Многоэтажного жилого комплекса документацией, имеющейся у Застройщика.

12.6. Настоящий Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО «ОБЛСТРОЙ»**

**Место нахождения:** 141410, Московская обл., г. Химки, проспект, Мельникова, д. 2Б, помещ. 24

ОГРН 1117746693327

ИНН 7705960718, КПП 504701001

р/с № 40702810510070117048

в ООО «Экспобанк»

№ 30101810345250000460 в Отделении 3

Москва

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

БИК 044525460

\_\_\_\_\_ / **Хуштов Ю.В.** /  
**М.П.**

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

**Приложение № 1**  
**к договору № А \_\_/15-Ж**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.**

План Квартиры, подлежащей передаче в собственность Участника долевого строительства

\_\_ этаж, кв. № \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ кв.м.).

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

\_\_\_\_\_ / **Хуштов Ю.В.** /  
**М.П.**

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