

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва, г. Зеленоград

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017г.

**Общество с ограниченной ответственностью «МАСТЕРСТРОЙ» (ООО «МАСТЕРСТРОЙ»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 08.04.2015 г., основной государственный регистрационный номер 1157746320280, ИНН 7735142621, КПП 773501001, юридический адрес: 124460, г. Москва, г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д. 8, стр.11, в лице генерального директора Бондарчука Владимира Николаевича на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании «**Стороны**», а по отдельности, именуемые как «**Сторона**», заключили настоящий договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

**Статья 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, которому на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 77:10:0005003:5234, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, мкр. 6, корп. 619, что подтверждается Договором аренды указанным в пп. 1.5.1. настоящего Договора ниже (далее по тексту – «**Земельный участок**»). **Застройщик** привлекает денежные средства **Участника долевого строительства** в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в настоящем Договоре также – «**Закон № 214-ФЗ**»), для строительства на земельном участке в соответствии с проектной документацией Многоквартирного жилого дома и иных объектов недвижимости долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Участник долевого строительства (далее также – «Участник»)** – лицо, вносящее **Застройщику** денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** – строящийся 5 секционный Многоквартирный жилой дом (с объектом ГО): с количеством этажей 9-10-11+подземный (под всем зданием), а именно: Секции («А», «Б», «В», «Г», «Д») - разноэтажные (секции «А», «Д» - 9 этажей, секции «Б», «Г» -10 этажей, секции «В» - 11 этажей), общая площадь Многоквартирного жилого дома – 23 548, 00 (двадцать три тысячи пятьсот сорок восемь) кв.м., общая площадь квартир с учетом летних помещений – 15834,96 кв.м., всего: 230 квартир (в том числе: 101 – однокомнатные квартиры, 2- однокомнатные квартиры с террасами, 86- двухкомнатные, 6-двухкомнатные с террасами, 35- трехкомнатные), общая площадь ГО-53, 0 кв.м., площадь нежилых помещений- 946,97 кв.м., по строительному адресу (согласно Разрешению на строительство): **г. Москва, ЗЕЛАО, район Савелки, Зеленоград, мкр. 6, корп. 619.**

1.4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение - квартира, представляющая собой обособленное жилое помещение в Многоквартирном жилом доме, создаваемое с привлечением денежных средств **Участника** и подлежащее передачи **Участнику** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, с проектными характеристиками и параметрами, указанными в п. 2.1 настоящего Договора.

1.5. Право **Застройщика** на привлечение денежных средств **Участника** для строительства Многоквартирного жилого дома подтверждают следующие документы:

1.5.1. **Договор аренды Земельного участка для целей капитального строительства № И-10-000915 от 21.09.2015 г.** сроком на 10 лет. Земельный участок, передаваемый Застройщику в аренду по указанному Договору имеет следующие характеристики: общая площадь 15 341 (пятнадцать тысяч триста сорок один) кв.м, расположен по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, мкр. 6, корп. 619 кадастровый номер 77:10:0005003:5234, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: участки размещения многоквартирных жилых домов: объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (1.2.1); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения учреждений и организаций бытового обслуживания, в том числе приемные пункты предприятий по ремонту бытовой аппаратуры и приборов, а также различного оборудования непромышленного и бытового назначения, приемные пункты предприятий по производству, ремонту, стирке, чистке, крашению, иной обработке бытовых изделий из ткани, кожи, меха и других материалов (1.2.5); объекты размещения досуговых и клубных организаций (1.2.7); объекты размещения финансово-кредитных учреждений и организаций (1.2.7); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7).

Договор аренды Земельного участка, указанный в первом абзаце настоящего подпункта 1.5.1, зарегистрирован 06 октября 2015 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за № 77-77/022-77/012/226/2015-70/1.

1.5.2. **Разрешение на строительство** – разрешение, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям действующего законодательства, градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство, № 77-186000-012694-2016 от 23 мая 2016 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, которым предусмотрено строительство объекта капитального строительства: жилого дома (с объектом ГО).

1.5.3. **Проектная декларация от «16» сентября 2016 года**, размещенная в сети Интернет на сайте: [www.jklo.ru](http://www.jklo.ru) или [жк-лесноеозеро.рф](http://жк-лесноеозеро.рф), с учетом Изменений № 1 от «03» октября 2016 г. и последующими изменениями.

1.5.4. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** - сумма площадей всех частей помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, предусмотренная показателями разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, балконов, веранд и террас с понижающим коэффициентом, как указано в п. 2,1 ниже.

1.5.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства**, применяемая для взаиморасчетов Сторон по Договору сумма площадей всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства по результатам обмеров технической инвентаризации, проведенных при вводе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, как предусмотренного пунктом 2.2 настоящего Договора.

## **Статья 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств Участника, построить **Многоквартирный жилой дом** (с объектом ГО) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику по Акту приема-передачи объект недвижимости («**Объект долевого строительства**») со следующими проектными характеристиками и параметрами:

Секция: \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ подъезд;

Этаж: \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ );

№ квартиры по проекту: \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ );

Количество комнат: \_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ );

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м. (включая площадь жилого и вспомогательного назначения, лоджий, балконов, веранд и террас - с коэффициентом

1): \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м.;  
Жилая площадь, кв.м.: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) кв.м. которая состоит из:

с целью оформления Участником права собственности на Объект долевого строительства, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного жилого дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории в объеме, предусмотренном проектной документацией в отношении Многоквартирного жилого дома, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором

2.2. Адрес (как Многоквартирного жилого дома, так и Объекта долевого строительства), фактический номер, характеристики Объекта долевого строительства (в том числе - площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий, веранд, террас) уточняются после окончания строительства Многоквартирного жилого дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию путем проведения обмеров Многоквартирного жилого дома организациями/учреждениями технической инвентаризации.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение Проектной общей площади Объекта долевого строительства и Фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 5 % (Пяти процентов) существенными изменениями Объекта долевого строительства. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.3. настоящего Договора.

**Участнику известно, что:**

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения технического (инвентаризационного) и кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов, лоджий, веранд и террас находит свое отражение в техническом паспорте (техническом плане) Многоквартирного жилого дома, выдаваемом организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, и кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, выдаваемом органом государственного кадастрового учета.

2.3. План Объекта долевого строительства приведен в Приложениях №1 и №2 к настоящему Договору. В случае наличия на данных планах обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

Объект долевого строительства передается Участнику в степени готовности, определяемой Приложением № 3 к настоящему Договору, с учетом положений пунктов 5.2-5.3 Договора.

Не признаются существенными изменениями Объекта долевого строительства следующие изменения:

- изменение общей площади Объекта по результатам технической инвентаризации (п. 2.2 Договора);
- изменение состава общего имущества в Многоквартирном жилом доме/доли Участника в общем имуществе Многоквартирного жилого дома (п. 2.6 Договора);
- изменения Земельного участка, как предусмотрено пунктом 6.4 Договора.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет на сайте Застройщика, указанном в подпункте 1.5.3 Договора.

<sup>1</sup> Проектная площадь лоджий, балконов, веранд, террас Объекта указывается в настоящем Договоре с понижающими коэффициентами для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3, для веранд – 1,0.

#### **2.4. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию: не позднее 20 сентября 2017 года.**

В случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора в части изменения срока передачи Объекта долевого строительства, и далее Стороны действуют в порядке, установленном пунктом 2.5 настоящего Договора ниже.

**2.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи в срок до 20 марта 2018 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. В случае, если передача Объекта долевого строительства Участнику не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то:**

- Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к Договору;

- Стороны пришли к соглашению, что в случае не подписания Участником указанного выше дополнительного соглашения к Договору в течение тридцати календарных дней с даты отправки Застройщиком предложения в адрес Участника, изменение Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику считается согласованным Сторонами.

**2.6. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. При государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства возникает право собственности на долю в общем имуществе Многоквартирного жилого дома. Состав общего имущества Многоквартирного жилого дома, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства указан в проектной декларации, опубликованной в сети Интернет, как указано в подпункте 1.5.3 выше. Состав общего и не общего имущества Многоквартирного жилого дома может быть уточнен в процессе строительства (создания) Многоквартирного жилого дома с внесением Застройщиком соответствующих изменений в проектную декларацию и их публикацией. Во избежание сомнений, в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома не включаются машино-места на подземной автостоянке, которая вводится в эксплуатацию отдельным самостоятельным этапом (очередью) строительства.**

#### **2.7. Обеспечение исполнения обязательств по Договору.**

2.7.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика осуществляется в соответствии с подпунктом 1 части 1 статьи 12.1. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», т.е. залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Закона № 214-ФЗ.

2.7.2. Согласно п. 2.7.1 Договора, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды Земельного участка и строящийся на этом участке Многоквартирный жилой дом.

2.7.3. В целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику Застройщик в соответствии со статьей 15.2. Закона № 214-ФЗ страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства путем заключения договора страхования. Условия и правила страхования, а также информация о страховщике публикуются Застройщиком в сети Интернет на сайте, указанном в подпункте 1.5.3 настоящего Договора.

### Статья 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается (в настоящем Договоре также – «Цена Договора»). Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена только в случае, указанном в п. 3.3. Договора.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства в составе Многоквартирного жилого дома (далее – «*возмещение затрат на строительство*») и денежных средств на оплату услуг Застройщика, при этом:

- размер денежных средств на возмещение затрат на строительство равной \_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается, определен исходя из произведения стоимости одного квадратного метра и Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1 Договора;

- стоимость услуг (вознаграждение) Застройщика (за период с даты заключения настоящего Договора до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.5. Договора) – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

3.1.1. Экономия (перерасход) денежных средств, возникающая по окончании строительства (разница между суммой денежных средств по возмещению затрат на строительство и Ценой Договора) возврату Участнику не подлежит. Участник не компенсирует Застройщику дополнительные затраты на строительство в случае перерасхода средств.

3.1.2. Факт окончательного оказания услуг Застройщика подтверждается Актом приема-передачи Объекта долевого строительства. Услуги оказываются ежемесячно в течение срока действия настоящего Договора.

3.2. Цена настоящего Договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке:

3.2.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником долевого строительства Застройщику за счет собственных средств не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.2.2. Настоящим Участник подтверждает, что предупрежден о необходимости уплаты Цены Договора НЕ РАНЕЕ даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае нарушения условий настоящего пункта Застройщик оставляет за собой право вернуть Участнику денежные средства, уплаченные им до даты государственного регистрации Договора, во избежание наложения на Застройщика штрафных санкций, установленных законодательством РФ, или внести такие средства в депозит нотариуса, взыскав с Участника все расходы, связанные с указанными действиями по возврату денежных средств и/или внесению денежных средств в депозит нотариуса, а также все иные расходы и убытки Застройщика, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего письменного требования с приложением подтверждающих понесенные расходы документов;

3.2.3. Уплата всех платежей в счет Цены Договора и иных платежей, подлежащих уплате Участником, производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика указанный в настоящем Договоре или в уведомлении Застройщика об изменении банковских реквизитов, направленном Застройщиком Участнику согласно п. 9.4 Договора. В случае безналичных расчетов в графе «назначение платежа» платежного поручения указывается: «**Оплата по ДДУ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. по строительству МКД по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, мкр. 6, корп. 619**»;

3.2.4. Обязанность Участника по внесению денежных средств в счет Цены Договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме;

3.2.5. Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

3.3. Цена Договора подлежит уточнению после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и уточнения площади Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию<sup>2</sup>. После окончания строительства Многоквартирного жилого дома, получения технической документации Застройщиком по итогам обмеров Многоквартирного дома организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию, Стороны, после получения Участником от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно подпункту 4.3.4 Договора, обязаны произвести между собой следующие расчеты:

Сумма, подлежащая доплате или возврату рассчитывается следующим образом:  
Разница в площади между Фактической площадью Объекта долевого строительства, установленной по обмерам организации, осуществившей техническую инвентаризацию Многоквартирного жилого дома, и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.1. Договора, умножается на **расчетную цену 1 кв.м. равную \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.**

Стороны настоящим подтверждают, что изменение площади Объекта и Цены Договора в соответствии с положениями настоящего пункта не требуют заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору, и порядок определения площади Объекта долевого строительства/уточнения Цены Договора считается однозначным образом, согласованным Сторонами в настоящем пункте.

3.4. Исходя из того, что площадь Объекта долевого строительства окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства, ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и проведения технической инвентаризации Многоквартирного жилого дома, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 317.1 и/или статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

## **Статья 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

4.1.2. Обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерной и иной сопутствующей инфраструктурой, и объектами благоустройства, необходимыми для надлежащего функционирования Многоквартирного жилого дома. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного жилого дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного жилого дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по Договору, в счет возмещения затрат на строительство, только по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией, в т.ч. на финансирование и возмещение своих затрат, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на которой расположен Земельный участок и (при необходимости) земельные участки, в пределах которых располагаются объекты инфраструктуры, необходимые для надлежащего жизнеобеспечения Многоквартирного жилого дома, на оформление аренды Земельного участка и (при необходимости) прав на земельные участки, в пределах которых располагаются объекты инфраструктуры, необходимые для надлежащего жизнеобеспечения Многоквартирного

<sup>2</sup> Площадь Объекта долевого строительства по данным органа технической/кадастровой инвентаризации включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, а также площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентом.

жилого дома, уплату арендной платы или иных обязательных платежей в отношении таких земельных участков, на оплату услуг заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика, иных подрядчиков, на компенсацию затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий и на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, на оплату расходов по получению технических условий на присоединение к сетям инженерно-технического обеспечения и по уплате платы за такое присоединение, на оплату (в порядке и в случаях, предусмотренных требованиями статьи 18 Закона № 214-ФЗ) расходов, связанных с участием Застройщика в строительстве, реконструкции инженерных сетей и сооружений, с исполнением им своих обязательств перед органами власти, предусмотренных условиями заключенных с ними соглашений, направленных на реализацию проекта строительства Многоквартирного жилого дома, расходов по строительству объектов инженерной инфраструктуры и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного дома, по обустройству прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории, расходов на уплату процентов по полученным для строительства кредитов, займов, и прочих целевых расходов, предусмотренных статьей 18 Закона № 214-ФЗ.

4.1.4. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства, передаваемый Участнику по настоящему Договору, за исключением передачи прав аренды Земельного участка и строящегося на нем Многоквартирного жилого дома в залог банку согласно пп. 4.2.4 Договора.

4.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п.2.5 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе внесение в объеме и порядке, предусмотренном статьей 3 Договора, денежных средств по Договору, а также при необходимости пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора).

Невнесение Участником долевого строительства в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. неоплата цены Договора в объеме и порядке/сроки, установленные статьей 3 Договора и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику Объект долевого строительства и не подписывать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником денежных средств по Договору в объеме и сроки, установленные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ как подлежащих уплате до передачи Объекта долевого строительства Участнику, на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства РФ об ответственности за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта долевого строительства.

4.1.6. В случаях, установленных пунктом 3.3 Договора, перечислить Участнику денежные средства, составляющие сумму к возврату, в течение 45 (сорока пяти) рабочих дней с момента получения Застройщиком от Участника заявления о возврате денежных средств с указанием реквизитов, по которым должен быть осуществлен возврат.

## **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику. Для инициирования досрочной передачи Объекта долевого строительства Застройщик в порядке, установленном Договором и законодательством РФ, направляет уведомление Участнику о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и далее Стороны действуют в соответствии с порядком, установленным подпунктом 4.3.4 Договора.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в порядке согласно пп. 2.3-2.5 настоящего Договора.

4.2.3. Отказаться в одностороннем внесудебном порядке от исполнения Договора при наличии оснований и в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

4.2.4. Привлекать последующее целевое финансирование путем получения кредитов в банке для целей строительства Многоквартирного жилого дома. Стороны подтверждают и соглашаются, что в случае привлечения Застройщиком последующего целевого финансирования путем получения кредитов в банке для целей строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии со статьей 13 Закона № 214-ФЗ право аренды Земельного участка и строящийся на нем Многоквартирный жилой дом передаются в залог кредитующему банку, при этом, банк должен предоставить согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона № 214-ФЗ (пропорционально размеру требований такого банка и требований иных участников долевого строительства и иных разрешенных залогодержателей), а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента передачи соответствующих объектов участникам долевого строительства.

#### **4.3. Участник обязуется:**

4.3.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

4.3.2. Внести в полном объеме денежные средства, предусмотренные Договором (включая 100% оплату цены Договора, а также (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора) в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.

4.3.3. Не проводить (в том числе после передачи Объекта долевого строительства Участнику) самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить без предварительного письменного разрешения Застройщика (или управляющей компании, что применимо), любые работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку любых инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома и его элементы (включая установку снаружи здания Многоквартирного жилого дома любых устройств (в т.ч. кондиционеров), сооружений, изменение колористических решений, остекление балконов/лоджий/terraces и т.п.). Застройщик (или управляющая компания) рассматривает поступивший от Участника запрос на производство соответствующих работ в течении 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения соответствующего запроса.

Участник полностью отдает отчет в том, что в случае нарушения условий настоящего пункта 4.3.3 к нему могут быть применены меры гражданской и/или административной ответственности.

4.3.4. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

4.3.4.1. В случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п.3.3. Договора, и в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, внести соответствующие денежные средства путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. В случае неуплаты Участником указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке настоящего Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации;

4.3.4.2. Подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства;

4.3.4.3. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства (под уклонением Участника понимаются в том числе, но не ограничиваясь, следующие действия: не подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства без мотивированного отказа (с учетом положений пп. 5.2-5.3 Договора), неявка для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в сроки, указанные в настоящем пункте, не уплата

денежных средств в счет доплаты цены Объекта долевого строительства в случаях, предусмотренных пунктом 3.3 Договора, не подписание договора с управляющей компанией и/или не перечисление управляющей компании или Застройщику денежных средств в соответствии с положениями п. 4.3.5 Договора ниже), по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим пунктом для передачи Объекта долевого строительства Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства, который в таком случае считается действительным и подтверждающим передачу Объекта долевого строительства Участнику. При этом, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта.

4.3.5. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного жилого дома с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с положениями пункта 4.3.4 выше.

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта долевого строительства, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта долевого строительства, с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с положениями пункта 4.3.4 выше.

Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функцию управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, до даты определения (выбора) управляющей компании на открытом конкурсе, проводимом органом местного самоуправления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и/или до изменения способа управления Многоквартирным жилым домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Участник обязан заключить договор с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, а также перечислить на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее, чем за четыре месяца вперед, на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома и доли в общем имуществе Многоквартирного жилого дома и коммунальных услуг (холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта долевого строительства), иных расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного жилого дома пропорционально доле Участника в общем имуществе Многоквартирного жилого дома, по расценкам, установленным организацией, осуществляющей функцию управления Многоквартирным жилым домом, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

4.3.6. После оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно, за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства, в том числе в полном объеме нести все расходы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, включая расходы по оплате государственных пошлин, расходы по сбору документов, необходимых для государственной регистрации права собственности (например, получение кадастровых и иных паспортов Объекта долевого строительства и пр.).

4.3.7. Уведомить Застройщика в письменном виде об изменении почтового адреса и банковских реквизитов, контактных данных и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств Участника по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанным в настоящем Договоре адресам и телефонам, считаются направленными Застройщиком должным образом.

4.3.8. В день подписания настоящего Договора предоставить Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов Участника в органах,

осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и все иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.9. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

#### **4.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:**

4.4.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях, и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

4.4.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

#### **4.5. Участник подтверждает, что:**

4.5.1. До подписания настоящего Договора ознакомился с надлежащим образом оформленной проектной декларацией в актуальной редакции на момент подписания Договора и получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 19-21 Закона № 214-ФЗ, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе места нахождения, телефоне, адресе официального сайта, адресе электронной почты и режиме работы Застройщика;

- об учредителях (участниках) Застройщика, полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;

- о членстве Застройщика в саморегулируемых организациях в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства и о выданных Застройщику свидетельствах о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

- о финансовых показателях деятельности Застройщика и планируемой стоимости строительства;

- об иных соглашениях и сделках, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства Многоквартирного жилого дома;

- о правах Застройщика на Земельный участок;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного жилого дома;

- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о проекте строительства Многоквартирного жилого дома, основных технико-экономических показателях строительства, о лицах, выполнивших инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование Объекта долевого строительства, о результатах экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, о разрешении на строительство Объекта долевого строительства, о планируемых элементах благоустройства территории, о планируемом подключении (технологическом присоединении) Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения;

- о количестве и основных характеристиках жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, о составе общего имущества в Многоквартирном жилом доме и характеристиках технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более, чем одного помещения;

- о соответствии Застройщика и Многоквартирного жилого дома иным обязательным требованиям Закона № 214-ФЗ.

4.5.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

4.6. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

4.7. Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с положениями пункта 4.3.3 настоящего Договора.

4.8. Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента внесения в полном объеме денежных средств по Договору (в т.ч. 100% оплаты Цены Договора, (при необходимости) неустоек (пени, штрафов), предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **Статья 5. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. При приемке Объекта долевого строительства Участником последний вправе составить дефектную ведомость (по форме Застройщика) о несоответствии Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 5.1 выше, при этом такая дефектная ведомость:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должна содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов/проектной документации/градостроительных регламентов/ и/или иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами Российской Федерации, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должна содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованной, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленной Участником.

В случае предъявления Участником Застройщику дефектной ведомости в соответствии с настоящим пунктом Застройщик обязан безвозмездно устранить выявленные недостатки в срок, определенный в дефектной ведомости, с учетом положений выше. При этом, Стороны пришли к соглашению, что Участником выбран такой способ удовлетворения претензий Участника к качеству передаваемого Объекта долевого строительства как устранение недостатков Застройщиком, и требования, предусмотренные пп. 2) и 3) ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, не подлежат заявлению.

В случае, если дефектная ведомость в соответствии с условиями настоящего пункта не составлена, Объект долевого строительства считается принятым Участником без замечаний и недостатков (дефектов).

5.3. При обнаружении существенных недостатков (существенных нарушений требований к качеству) Объекта долевого строительства Участник вправе потребовать от Застройщика в порядке, предусмотренном пунктом 5.2 выше, только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, который в любом случае не может быть менее 60 (шестидесяти) календарных дней с даты получения Застройщиком обоснованного требования Участника об устранении существенных недостатков. Под существенными недостатками Стороны понимают:

- отсутствие оконных блоков;
- отсутствие капитальных стен или входной двери.

5.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5

(Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты утверждения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

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

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, в следующих случаях:

- когда Участник (иные участники) долевого строительства, эксплуатирующая организация (управляющая компания, ТСЖ) нарушают требования к эксплуатации Многоквартирного жилого дома, инженерных сетей, технологического и инженерного оборудования, проводят работы, связанные с отступлением от проекта (изменение несущих конструкций, перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях), а также работы, которые затрагивают фасад здания Многоквартирного жилого дома и/или его элементы, в том числе нарушают требования, установленные подпунктом 4.3.3 настоящего Договора;

- если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (Многоквартирного жилого дома) или его частей/элементов, а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;

- в иных случаях, установленных Законом № 214-ФЗ.

## **Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Участник вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

- а) проведения государственной регистрации настоящего Договора и до момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно настоящему Договору;

- б) уплаты Застройщику в полном объеме как Цены Договора согласно статье 3 настоящего Договора, так и (при необходимости) неустоек (пени, штрафов), предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора;

- в) получения письменного согласия от Застройщика на такую уступку;

- г) получения письменного согласия Банка- кредитора на такую уступку.

Уступка Участником прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации уступки. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.

6.2. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по уплате неустоек, пеней, штрафов, возникающих в связи с нарушениями условий настоящего Договора или требований законодательства, отдельно от уступки прав требования по передаче Объекта долевого строительства не допускается.

6.3. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступки прав требования по Договору несут Участник и (или) новый участник долевого строительства.

6.4. Участник настоящим подтверждает, что он проинформирован Застройщиком о том, что характеристики Земельного участка, указанные в пп.1.5.1. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не

повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на осуществление всех юридических и фактических действий для образования земельных участков из Земельного участка, указанного в пп.1.5.1. Договора, при его разделе, выделе из него земельных участков, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными с Земельным участком землями/земельными участками), на иное изменение границ Земельного участка, а также на использование Земельного участка, указанного в пп.1.5.1. Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, выделе из него земельных участков, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков. Согласие Участника, предусмотренное настоящим пунктом, предполагает также согласие на изменение предмета залога (права аренды), возникающего в силу закона по настоящему Договору, на внесение изменений в договор аренды Земельного участка и/или подписание новых договоров, оформляющих права Застройщика на Земельный участок и/или образованные из него земельные участки, на внесение связанных с этим изменений в проектную и иную строительную документацию, а также на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

6.5. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Передачу Договора для государственной регистрации самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществляет Застройщик, при условии предоставления ему Участником документов, необходимых от Участника для целей осуществления государственной регистрации Договора, в соответствии с пп. 4.3.8 Договора. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему Застройщик и Участник несут в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. В случае вступления в Договор наследника Участника расходы по государственной регистрации замены Стороны по Договору на новых участников долевого строительства несет такой новый участник долевого строительства.

6.7. Застройщик вправе уступить свои права требования к Участнику (включая права требования на получение денежных средств) без согласия последнего любому лицу с обязательным письменным уведомлением Участника.

## **Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с условиями настоящего Договора и/или законодательством РФ. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.2. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, но по инициативе Участника и в отсутствие вины Застройщика, Застройщик вправе начислить, а Участник, в указанном случае, обязан оплатить штраф в размере 15 (пятнадцати) процентов от Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора (в сумму штрафа включается стоимость услуг Застройщика, оказанных за период с даты заключения настоящего Договора до даты его расторжения). В этом случае Застройщик вправе при возврате денежных средств Участнику удержать сумму начисленного штрафа и иных неустоек/штрафов, подлежащих уплате Участником долевого строительства согласно условиям Договора или действующего законодательства РФ, из суммы возврата.

7.3. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику денежных средств осуществляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с

ним, а также предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

7.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст.7 Закона №214-ФЗ только после рассмотрения Застройщиком письменного требования о выявленных существенных недостатках и не устранения их Застройщиком в порядке, указанном в пункте 5.3 настоящего Договора.

7.5. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в связи с нарушением Участником сроков оплаты Цены Договора, является просрочка исполнения Участником любого из обязательств по оплате (любого из платежей), предусмотренных пунктами 3.2-3.3 Договора.

## **Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая их ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником установленных настоящим Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства (с учетом п.4.1.5 Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.3.3 настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), и Застройщик вправе потребовать от Участника устранения силами Участника и за его счет всех понесенных убытков и уплаты штрафа в размере 15 % (пятнадцать процентов) от Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ в соответствии с настоящим пунктом Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

8.5. В случае непринятия без мотивированного обоснования (как предусмотрено пп. 5.2-5.3 Договора) Участником Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

8.6. Если Многоквартирный жилой дом передан в управление управляющей/эксплуатирующей организации, то при обнаружении Участником отступлений качества Объекта долевого строительства от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Многоквартирный жилой дом организация.

8.7. В случае нарушения Участником обязательства по п.4.3.8. Договора по предоставлению необходимых документов для государственной регистрации Договора дальнейшие обязательства Сторон по Договору не возникают.

8.8. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % (ноль целых одна десятая процента) от Цены Договора за каждый день просрочки, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.9. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, актов государственных и местных органов власти,

непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как обстоятельства непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право уведомления Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.jklo.ru](http://www.jklo.ru) или [жк-лесноеозеро.рф](http://жк-лесноеозеро.рф)

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения исполнения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

## **Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Стороны предусматривают досудебную процедуру урегулирования споров путем направления друг другу претензий. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора (т.е. срок рассмотрения претензий – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны), каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд. Споры, связанные с защитой прав потребителей, подлежат рассмотрению по правилам подсудности, установленным законодательством Российской Федерации. Иные споры, возникающие в связи с заключением, исполнением, расторжением Договора подлежат рассмотрению мировым судьей или федеральным судом общей юрисдикции по месту нахождения Многоквартирного жилого дома.

9.3. Подписанием настоящего Договора Участник-гражданин выражает свое согласие на обработку его персональных данных (фамилии, имени, отчества, адреса места жительства/места пребывания, контактного(ых) телефона(ов), адресов электронной почты, паспортных данных, в т.ч. содержащихся в настоящем Договоре) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. В рамках определения способов обработки указанных персональных данных Участник выражает согласие на осуществление Застройщиком (а после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию - также управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом) и страховщиком, осуществляющим страхование гражданской ответственности Застройщика, всех действий (операций) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение с применением средств автоматизации или без таковых, а также согласие на передачу указанных персональных данных органам и организациям, которым такие данные необходимы для целей надлежащего выполнения обязательств Застройщика (управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом) по раскрытию информации и отчетности согласно требованиям действующего законодательства.

9.4. В рамках реализации своих обязательств по Договору Застройщик вправе направлять Участнику соответствующие уведомления (в том числе сообщение о государственной регистрации Договора, сообщение о рассмотрении запросов Участника, сообщение о направлении Участнику почтового уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче/о направлении Участнику почтового уведомления об изменении реквизитов Застройщика, сообщение об устранении дефектов/недостатков Застройщиком и

пр. ) путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты Участника и смс-сообщений на номер телефона, выделенный Участнику оператором сотовой связи, указанные в статье 10 Договора или о которых Участник сообщил Застройщику иным образом. Участник подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны Застройщика по таким контактными данным, и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны Застройщика считается надлежащим способом оповещения Участника (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения Участника прямо предусмотрен Законом № 214-ФЗ и/или Договором.

Вся корреспонденция от Участника в адрес Застройщика (или управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом) должна быть исполнена в письменном виде и направлена в адрес получателя заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в статье 10 Договора или, в случае изменения такого адреса, - по новому адресу, о котором Застройщик (или управляющая организация, осуществляющая управление Многоквартирным жилым домом) уведомил Участника.

9.5. Односторонний частичный или полный отказ от исполнения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или прямо указанных в настоящем Договоре, не допускается.

9.6. Неосуществление Стороной какого-либо из прав, предоставленных по Договору, не является отказом от этого права в значении, установленном статьей 450.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

9.7. В случаях неисполнения/ненадлежащего исполнения Стороной обязательств по настоящему Договору, исполнение обязательства такой Стороны силами другой Стороны или поручение третьему лицу исполнения такого обязательства допускается только в случаях, прямо предусмотренных Договором или императивными нормами применимого к настоящему Договору законодательства РФ.

9.8. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, с учетом положений п. 4.2.4 Договора, Участник выражает свое согласие на передачу кредитным организациям и банкам, имеющим соответствующую лицензию, в залог (в том числе последующий), права аренды Земельного участка с кадастровым номером 77:10:0005003:5234, а также иных земельных участков, образованных из (посредством) указанного Земельного участка (п. 6.4 Договора) и строящегося Многоквартирного жилого дома.

9.9. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.10. Настоящий Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Участника, один экземпляр – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.12. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.13. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором.

9.14. Приложения:

**Приложение № 1** – Проектный план этажа, на котором располагается Объект долевого строительства;

**Приложение № 2** – Проектная планировка Объекта долевого строительства;

**Приложение № 3** – Технические характеристики Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику.

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**ООО «МАСТЕРСТРОЙ»**

ИНН 7735142621, КПП 773501001,

Адрес места нахождения: 124460, г. Москва,

г. Зеленоград, ул. Конструктора Гуськова, д.

8, стр.11

ОГРН 1157746320280

р/с 40702810838000035040

в ПАО «Сбербанк России»

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

Генеральный директор

**Бондарчук В.Н.** / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /