

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Видное Московской обл. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года

**Акционерное общество "ВОЛГА-ТРЕЙД"** (АО "ВОЛГА-ТРЕЙД"), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Московской области 29.01.2015 за основным государственным регистрационным номером 1155003000184, ИНН 5003112463, КПП 500301001, место нахождения юридического лица (почтовый адрес): 142702 Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Советская, д.10/1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора \_\_\_\_\_, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

Термины и толкования изложить в следующей редакции:

«**Застройщик**» – АО "ВОЛГА-ТРЕЙД", осуществляющее строительство Здания и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее – «214-ФЗ») для строительства (создания) на земельном участке общей площадью 21 000 кв. м., расположенном по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, проспект Ленинского Комсомола (кадастровый номер: 50:21:0010217:40), нежилого здания на основании:

- Договор аренды земельного участка от 25.12.2015 г. № 66-2012/Ю и дополнительные соглашения к нему;
- Разрешение на строительство № RU50-11-5983-2016 от 08.09.2016 г.;
- Проектная декларация, опубликованная «21» ноября 2016 г. в сети Интернет на официальном сайте <http://mfcavroga.ru/>.

«**Участник**» – физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Здания на условиях настоящего Договора.

«**Здание**» – гражданское, нежилое здание, 17-ти этажное, общей площадью 12865 кв.м., материал наружных стен – газобетонные блоки с облицовкой декоративными панелями по системе навесных фасадов, материал поэтажных перекрытий - железобетон, А+ класса энергоэффективности, сейсмичный район, строящееся (создаваемое) по строительному адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, г. Видное, проспект Ленинского Комсомола.

«**Объект долевого строительства**» – нежилое помещение (апартамент), указанное в п. 1.2 настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, в соответствии с условиями настоящего Договора, и входящее в состав Здания, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника.

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

«**Разрешение на строительство**» – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Здания в соответствии с утвержденной проектной документацией.

«**Разрешение на ввод в эксплуатацию**» – документ, удостоверяющий выполнение строительства Здания в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, Проектной документацией, соответствие построенного Здания требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

«**Регистрирующий орган**» – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

«**БТИ**» – орган (организация) или иное лицо, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет кадастровую деятельность и/или функции по техническому учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

**Расчетная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех помещений Объекта, включающая в себя площадь вспомогательных помещений, без учета площади балконов, лоджий, веранд, террас и иных неотапливаемых помещений, на основании которой рассчитывается стоимость Объекта (Цена Договора), определяемая по данным проектной документации, утвержденной в порядке, установленном законодательными и нормативными актами Российской Федерации и Московской области.

**Фактическая расчетная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех помещений Объекта, включающих в себя площадь вспомогательных помещений, без учета площадей неотапливаемых помещений, в том числе балконы, лоджии, веранды и террасы, на основании которой рассчитывается окончательная

стоимость Объекта долевого строительства (Цена Договора), определяемая по результатам обмеров органами технической инвентаризации (по данным технического (кадастрового) паспорта) после окончания строительства.

**Общее имущество в Здании** – помещения в Здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в т.ч. лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование (технические подвалы); иные помещения в Здании, не принадлежащие отдельным собственникам, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Здании за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Объектом долевого строительства является нежилое помещение, предназначенное для временного проживания граждан, условный № \_\_ общей площадью ориентировочно \_\_ кв. м. (\_\_\_\_\_ квадратных метров, далее – Расчетная площадь Объекта), расположенное на этаже № \_\_ Здания, состоящее из **136 (ста тридцати шести)** нежилых помещений (далее – «Объект долевого строительства»), с выделенной единовременной мощностью Объекта долевого строительства - не более \_\_ кВт. Номер и общая площадь Объекта долевого строительства будут уточнены (определены) на основании документов, подготовленных БТИ по результатам обмеров Здания. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в документах, подготовленных БТИ, должна быть указана в свидетельстве на право собственности на Объект долевого строительства.

План Объекта долевого строительства и Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Здания устанавливается Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Описание работ по строительству (созданию) Объекта определено в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Срок завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания – не позднее 07 июля 2019 года.

1.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи – **в течение 6 месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания**, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по настоящему Договору в соответствии с положениями ст. 2 настоящего Договора. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику досрочно. Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения, указанного в п.1.6. настоящего Договора, для чего должен прибыть в указанное Застройщиком место для подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами (далее – «Акт приема-передачи»). Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.5. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику, указанные в п.п. 1.3 и 1.4 настоящего Договора, могут быть изменены в случае издания соответствующего распорядительного правового акта органа местного самоуправления. Изменения, вносимые в настоящий Договор, оформляются соответствующим дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1.6. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в п. 1.4 настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку о завершении строительства Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник, получивший указанное сообщение, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.4 настоящего Договора.

1.7. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.1.4 настоящего Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, предусмотренного п.1.6. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

1.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный

гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

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

В течение указанного срока Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

1.9. Настоящий Договор является основанием для оформления Участником в установленном законом порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Здания.

1.10. При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства к Участнику переходят права и обязанности арендатора на земельный участок, которые были у Застройщика, пропорционально площади Объекта долевого строительства к общей площади Участка. Для надлежащего оформления прав Участника на земельный участок, на котором расположено Здание, в котором расположен Объект долевого строительства, Участник выдает Застройщику нотариально оформленную доверенность для представления его интересов по вопросу оформления договора аренды со множественностью лиц на стороне арендатора на земельный участок, на котором расположено Здание.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (далее – «Цена Договора»), составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек), НДС не облагается.

2.2. Цена Договора включает в себя возмещение Участником затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»), а также вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»), составляющее 10% (Десять процентов) от Цены Договора, НДС не облагается, на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации. Услуги Застройщика оказываются с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику.

Денежные средства, полученные от Участника, используются Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ.

2.3. Участник уплачивает денежные средства Застройщику, указанные в п. 2.1 настоящего Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора Регистрирующим органом, после чего Стороны подписывают Акт об исполнении финансовых обязательств по настоящему Договору.

2.4. Днем осуществления Участником платежа считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.5. В случае, если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае, если по окончании строительства суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства, далее – «Экономия») остается у Застройщика (возврат Экономии Участнику не производится). После окончания строительства Экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.

2.6. В случаях, указанных в п.п. 9.1.-9.3. настоящего Договора, Стороны осуществляют корректировку Цены Договора.

2.7. Затраты на строительство Объекта долевого строительства включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта, в т.ч. возмещение затрат на приобретение, а также оформление, права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Здания к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Объекта. Сумма долевого взноса Участника может быть направлена на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство Объекта, а также на уплату процентов по кредиту.

2.8. Объекты социальной инфраструктуры за счет денежных средств Участника не строятся.

## 3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

### 3.1. Участник обязуется:

3.1.1. Принять участие в долевом строительстве Здания путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных ст. 2 настоящего Договора.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается надлежаще исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть или направить своего полномочного представителя в офис Застройщика, если в уведомлении не указан иной адрес, для подписания Акта приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления.

3.1.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Здании работы, которые затрагивают фасад Здания и его элементы (в т.ч. установка снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада Здания) без письменного разрешения Застройщика.

3.1.4. Заключение с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Зданием, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), начиная с даты подписания Акта приема-передачи.

3.1.5. Согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга (согласно п. 5.1. – 5.3. настоящего Договора).

3.1.6. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной государственной регистрацией.

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

3.1.8. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом настоящего Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

3.1.9. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.10. Участник до выполнения отделочных работ обязуется согласовать с управляющей (эксплуатирующей) организацией оформленную должным образом рабочую документацию для Объекта долевого строительства по устройству перегородок и иных конструкций, монтажу внутренних инженерных сетей и установке оборудования, требующего подключения к силовой электросети – более 6А (электроплиты, кондиционеры, «теплый пол» и т.п.). Выполнение отделочных работ в помещениях Объекта долевого строительства, включая общестроительные работы, работы по монтажу внутренних инженерных сетей, доставку строительных материалов и вывоз строительного мусора должны быть согласованы Участником долевого строительства с управляющей (эксплуатирующей) компанией.

### **3.2. Застройщик обязуется:**

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, при условии исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору, передать Участнику Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

3.2.2. Обеспечить строительство Здания в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектно-сметной документацией.

3.2.3. Осуществлять приемку в соответствии с законодательством Российской Федерации у подрядной организации результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

3.2.4. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Здания.

3.2.5. Осуществлять организацию строительного контроля за строительством Здания в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

3.2.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

3.2.7. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, в соответствии с целями, указанными в п. 2.2 настоящего Договора.

3.2.8. Надлежащим образом в соответствии с законодательством Российской Федерации и ст. 1 настоящего Договора передать Объект долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

3.2.9. В случае если строительство (создание) Здания не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора (сообщение может быть передано по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного в п. 1.4 Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

#### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 1.4 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено. Если Участником является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

4.2. В случае нарушения установленных п. 2.3 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными третьими лицами.

4.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.3 настоящего Договора, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 5% (Пяти процентов) от Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.

4.5. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

#### 5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

5.1. Участник вправе уступать другим (физическим и/или юридическим) лицам свои права по настоящему Договору только после полной уплаты Цены Договора в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника. Уступка прав или уступка прав и перевод долга производятся Участником только по письменному согласованию с Застройщиком (п. 3.1.5 настоящего Договора).

5.2. Уступка Участником прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе, расходы по государственной регистрации несет Участник.

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

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

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

6.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) сроков внесения платежей или просрочки внесения платежа(ей) в счет оплаты Цены Договора в течение более чем 2 (Двух) месяцев. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику письменное уведомление о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником вышеуказанного уведомления либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

6.4. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи на два месяца, а также в иных случаях, предусмотренных 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации. При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет Цены

Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Если Участником является гражданин, указанные в настоящем пункте проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.5. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных 214-ФЗ и законодательством Российской Федерации.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным 214-ФЗ, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора при условии соблюдения Сторонами положений п.п. 6.3 и 6.4 настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. Участник вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае Застройщик и Участник подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику денежные средства, уплаченные в счет Цены Договора. При этом по соглашению Сторон Застройщик вправе удержать штрафную неустойку в размере 10% (Десяти процентов) от Цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента государственной регистрации Регистрирующим органом соглашения о расторжении настоящего Договора.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

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

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

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

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

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Отличие значений Фактической расчетной площади Объекта долевого строительства и Расчетной площади Объекта долевого строительства является основанием для корректировки Цены Договора (п. 2.1 настоящего Договора) и осуществления взаиморасчетов согласно п.п. 9.2. и 9.3. настоящего Договора. Заключая настоящий Договор Стороны соглашаются, что изменение Фактической расчетной площади Объекта долевого строительства до 5 % включительно по отношению к Расчетной площади Объекта долевого строительства не является существенным изменением размера Объекта долевого строительства.

9.2. В случае увеличения Фактической расчетной площади Объекта долевого строительства по отношению к Расчетной площади Объекта долевого строительства Участник обязуется осуществить доплату к Цена Договора. Доплата осуществляется Участником в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня регистрации в Регистрирующем органе соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, либо в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику, но в любом случае в срок не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д}=(S_{\text{факт.расч.}}/S_{\text{расч.}})*C-C$$

где:  $\Sigma_d$  – сумма доплаты,

$S_{\text{факт.расч.}}$  – Фактическая Расчетная площадь Объекта долевого строительства,

$S_{\text{расч.}}$  – Расчетная площадь Объекта долевого строительства,

$C$  – Цена Договора, определенная в п. 2.1 настоящего Договора.

9.3. В случае уменьшения Фактической расчетной площади Объекта долевого строительства по отношению к Расчетной площади Объекта долевого строительства Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в соответствующем дополнительном соглашении к настоящему Договору, в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему Договору в Регистрирующем органе.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_v = C - (S_{\text{факт.расч.}} / S_{\text{расч.}}) * C$$

где:  $\Sigma_v$  – сумма возврата,

$S_{\text{факт.расч.}}$  – Фактическая Расчетная площадь Объекта долевого строительства,

$S_{\text{расч.}}$  – Расчетная площадь Объекта долевого строительства,

$C$  – Цена Договора, определенная в п. 2.1 настоящего Договора.

9.4. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, в котором находится Объект долевого строительства.

9.5. При принятии Объекта долевого строительства Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном Сторонами акте о выявленных недостатках.

9.6. После заключения Застройщиком настоящего Договора право аренды земельного участка с кадастровым № 50:21:0010217:40, на котором будет возведено (построено) Здание, или любая его часть, которая будет образована из данного земельного участка, может передаваться в залог без согласия Участника в случае передачи в залог банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание), в состав которых входит Объект долевого строительства, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона № 214-ФЗ и согласия на прекращение права залога на Объект в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона № 214-ФЗ.

9.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, и строящееся Здание считаются находящимися в залоге у Участника (залогодержателя).

9.8. Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика:

- 1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве») и (или) Договором;
- 2) уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

9.9. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику по передаточному акту или иному документу о передаче, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

## 10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи и Акта об исполнении обязательств по настоящему Договору.

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

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

10.4. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении и в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, с описью вложения, в соответствии с реквизитами, указанными в ст. 11 настоящего Договора, либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон.

10.5. Участник дает согласие на обработку Застройщиком персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. Застройщик обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Участника и безопасность персональных данных Участника при их обработке в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

10.6. Застройщик вправе привлекать других лиц для строительства Здания без специального согласования с Участником.

10.7. Застройщик вправе внести в Здание и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Здание в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации. Оформление дополнительных соглашений в связи с такими изменениями не требуется.

10.8. По соглашению Сторон Застройщик вправе проводить межевание земельного участка с кадастровым № 50:21:0010217:40, на котором расположено Здание, изменение его границ и/или раздел его на участки меньшего размера без согласия Участника. Заключая настоящий Договор Участник дает согласие на обременение земельного участка с кадастровый номером 50:21:0010217:40, а также любой его части сетями для создания Здания.

10.9. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительным нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, в котором находится Объект долевого строительства.

10.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.11. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 – Описание работ по строительству (созданию) Объекта.

10.12. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр – для Регистрирующего органа.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК:

Директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П. ФИО полностью Подпись

### УЧАСТНИК:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
ФИО полностью Подпись





