

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

г. Химки Московской области \_\_\_\_\_

**Общество с ограниченной ответственностью "ХИМКИНСКОЕ СМУ МОИС-1"** в лице \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **участник долевого строительства** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**» (в случае участия в Договоре одновременно нескольких граждан термин «**Дольщик**» следует к применению во множественном числе), с другой стороны, именуемые совместно в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить **Жилой дом № 5** в составе «**Жилого комплекса на Ленинском проспекте в районе домов №№ 40 и 42 в г. Химки Московской области. Четвертая очередь строительства**» (далее **Дом**) на земельном участке площадью **4 104 кв.м.** с кадастровым номером **50:10:000000:16767** и после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, в соответствии с п. 6.1 настоящего Договора, передать Дольщику Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 настоящего Договора (далее **Объект**), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, предусмотренном п.3.2. Договора и принять Объект.

**Основные характеристики Дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...»:**

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	15-23
Секции	3
Общая площадь здания, кв.м.	28 662,00
Материал наружных стен	Внутренний слой: ненесущий из блоков ячеистого бетона толщиной 300 мм, утеплитель в местах расположения железобетонных пилонов – минераловатные плиты толщиной 100 - 140 мм, наружный слой: - кладка из облицовочного керамического кирпича толщиной 120 мм с облицовкой отдельных фрагментов фасада композитными панелями; - навесная фасадная система с облицовкой фиброцементными панелями.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные из бетона класса В25 толщиной 200 мм
Класс энергоэффективности	А
Класс сейсмостойкости	Классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Дома, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических зонах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81» утвержденная Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

После ввода Дома в эксплуатацию Администрацией городского округа Химки Московской области Дому присваивается почтовый адрес, что подтверждается соответствующим постановлением.

Строительство Дома ведется на основании Разрешения на строительство, выданного Министерством строительного комплекса Московской области № RU50-10-10348-2018 от 20.03.2018г.

1.2. В соответствии с настоящим Договором передаче Дольщику подлежит следующий Объект: расположенное на **техническом цокольном этаже** Дома в подъезде № \_\_\_\_ **нежилое помещение (кладовая) № \_\_\_\_, площадью – \_\_\_\_\_ кв. м.**

**Основные характеристики Объекта, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (далее 214-ФЗ):**

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
Строительный номер нежилого помещения (кладовой)	_____
Назначение Объекта	нежилое
Площадь нежилого помещения (кладовой), кв.м.	_____ кв. м.
Подъезд	
Этаж	технический цокольный

План Объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение нежилого помещения (кладовой) по отношению к другим нежилым помещениям (кладовым), являющегося Объектом долевого строительства, а также местоположение Объекта на техническом цокольном этаже строящегося Дома указываются в Приложении №3 к настоящему Договору.

Дольщику известен и понятен размер всех помещений и конструкций в Объекте.

1.3. До заключения настоящего Договора Дольщик получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Дольщика информацию.

1.4. Учитывая, что Застройщик передает Объект Дольщику не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта Дольщику устанавливается периодом времени: со II квартала 2020г. по III квартал 2020г., но в любом случае не позднее 30 сентября 2020г. включительно.

1.4.1. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Дольщику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Дольщик обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

1.4.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – II квартал 2020 г.

1.5. Проектная декларация размещена на сайте [www.moisl.ru](http://www.moisl.ru), а также на сайте единой информационной системы жилищного строительства 12.07.2018г.

1.6. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора Объект не продан, не заложен, правами третьих лиц не обременен, в споре или под арестом не состоит.

1.7. Дольщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, ознакомлен с проектно-технической документацией по Объекту.

## **2. Цена Договора.**

2.1. Цена Объекта определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ **рублей** (\_\_\_\_\_). НДС не облагается.

Цена Объекта подлежит уточнению в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Денежные средства, уплаченные Дольщиком на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта (включая долю в общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Дольщику не подлежат, на что Дольщик настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Дольщика в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

2.2. Окончательная цена Объекта определяется Сторонами после обмера Объекта органом технической инвентаризации либо лицом, обладающим квалификационным аттестатом кадастрового инженера и имеющим право вести кадастровую деятельность.

2.3. Стороны производят окончательный взаиморасчет после уточнения стоимости Объекта, исходя из площади Объекта по данным обмера.

2.3.1. В случае увеличения площади Объекта более чем на 5% от площади, указанной в п.1.2. настоящего Договора, Дольщик доплачивает Застройщику денежные средства из расчета произведения стоимости одного квадратного метра (действующей на момент заключения настоящего Договора и определяемой делением указанной в п.2.1 Цены Объекта на площадь нежилого помещения (кладовой)) на величину увеличения площади. Дольщик обязуется произвести оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении цены и площади Объекта после обмеров. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение площади Объекта, установленная настоящим пунктом Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Дольщиком срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.3.2. В случае уменьшения площади Объекта более чем на 5% от площади, указанной в п.1.2. настоящего Договора, Застройщик возвращает Дольщику денежные средства из расчета произведения стоимости одного квадратного метра (действующей на момент заключения настоящего Договора и определяемой делением указанной в п.2.1 Цены Объекта на площадь нежилого помещения (кладовой)) на величину уменьшения площади. Возврат денежных средств производится Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении цены и площади Объекта после обмеров при условии предоставления Дольщиком банковских реквизитов для перечисления возвращаемых денежных средств.

2.4. Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Дома номер Объекта может быть уточнен в соответствии с данными обмеров, подготовленными бюро технической инвентаризации или кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Стороны пришли к соглашению о том, что Дольщик не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта или его отделки, отделки Дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Дому, прямо не указанных в Проектной декларации и Договоре, а также не вправе предъявлять требования по выполнению внутренних отделочных работ.

2.5. Изменение цены Объекта в соответствии с п.2.3.1. и п.2.3.2. оформляется дополнительным соглашением к Договору, которое подлежит государственной регистрации в соответствии с разделом 7 настоящего Договора.

### **3. Сроки и порядок платежей.**

3.1. Уплата Дольщиком цены Объекта производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, по реквизитам, указанным в Разделе 14 настоящего Договора.

3.2. Дольщик выплачивает Застройщику цену Объекта в соответствии с графиком платежей, являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору.

3.3. Все платежи по настоящему Договору производятся Дольщиком в рублях РФ. Датой произведения платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным №214-ФЗ требованиям к Застройщику, а также в случае уменьшения рыночной цены Объекта.

### **4. Права и обязанности Сторон.**

#### **4.1. Права и обязанности Застройщика:**

4.1.1. Осуществить строительство Дома своими силами или с привлечением третьих лиц.

4.1.2. Передать Дольщику Объект в порядке, предусмотренным Договором.

4.1.3. Передать Дольщику Объект, качество которого соответствует условиям Договора.

4.1.4. В целях государственной регистрации прав Дольщика на Объект Застройщик обязуется провести инвентаризацию (обмеры) Дома с привлечением органа технической инвентаризации либо лица, обладающего квалификационным аттестатом кадастрового инженера и имеющего право вести кадастровую деятельность. Инвентаризация (обмеры) проводится в соответствии с требованиями, которые будут существовать к моменту ее проведения.

4.1.5. По результатам обмеров Объекта произвести взаиморасчеты с Дольщиком, предусмотренные пунктом 2.3 настоящего Договора.

4.1.6. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта Застройщиком Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

4.1.7. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.1.8. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта, в том числе по одностороннему акту, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Дольщика от принятия Объекта.

4.1.10. Застройщик не принимает на себя обязательств по уборке Объекта (обеспыливанию и влажной уборке Объекта).

## **4.2. Права и обязанности Дольщика:**

4.2.1. Произвести оплату цены Объекта в соответствии с графиком платежей, являющимся Приложением № 1 к настоящему Договору.

В случае оплаты Договора до его государственной регистрации возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

4.2.2. В случае оплаты по настоящему Договору третьим лицом, Дольщик обязан предоставить оригинал нотариально заверенного документа о согласии и полномочиях третьего лица по оплате денежных средств по настоящему Договору.

4.2.3. Произвести взаиморасчет с Застройщиком по результатам обмера Объекта в порядке, предусмотренном пунктом 2.3 настоящего Договора.

4.2.4. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления от Застройщика, подписать необходимые дополнительные соглашения к Договору не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления.

4.2.5. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

4.2.6. Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

4.2.7. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта в случае нарушения условий Договора и действующего законодательства.

4.2.8. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.2.9. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 2.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 2.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта по Акту приема-передачи Объекта (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.3. При исполнении настоящего Договора Стороны обязуются руководствоваться принципом сотрудничества. Если при выполнении строительства или иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором, обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению настоящего Договора, каждая из Сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на получение неустоек и возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

4.4. Стороны договорились, что уступка Дольщиком прав требования к Застройщику по уплате неустойки и иным штрафным санкциям не допускается.

## **5. Гарантии качества Объекта.**

5.1. Объект передается Дольщику в строительной готовности, указанной в Приложении № 2 к настоящему Договору.

5.2. Качество Объекта соответствует требованиям технических регламентов и проектной документации.

5.3. Стороны признают, что свидетельством соответствия Объекта требованиям к качеству, установленным настоящим Договором, является выдача Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

5.4. Гарантийный срок для Объекта составляет 5 (Пять) лет с даты выдачи Главным управлением строительного надзора Московской области Заключения о соответствии построенного Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов, комплектующих, изделий, деталей, узлов и агрегатов, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, произведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предоставленной Дольщику Инструкции по эксплуатации Объекта.

5.5. При приемке Объекта Дольщик вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроков устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.6. Дольщик вправе в течение гарантийного срока предъявить Застройщику требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такие недостатки возникли по вине Застройщика и не могли быть выявлены при выдаче Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и подписании Сторонами Акта приема-передачи.

5.7. В случае выявления недостатков в течение гарантийного срока Дольщик обязан направить соответствующее уведомление Застройщику в течение 5 (пяти) дней с момента их выявления.

5.8. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Дольщика Застройщиком Стороны обязаны провести обследование Объекта на предмет наличия недостатков и подписать акт о выявленных недостатках, согласовать способы и сроки их устранения. При этом Сторонами может быть назначена экспертиза в порядке, предусмотренном пунктом 9.2 настоящего Договора.

5.9. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Дольщиком срок для устранения недостатков Объекта, как выявленных при приемке Дольщиком Объекта, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5.10. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случае внесения Дольщиком или третьими лицами изменений в Объект или его отдельные части и системы, не предусмотренных проектной документацией (повреждение несущих монолитных конструкций, повреждение наружных ограждающих конструкций, перепланировка, изменение в сантехнической, электрической, отопительной системе, системе естественной вентиляции и т.д.).

5.11. Дольщик обязан самостоятельно или посредством привлечения третьих лиц обеспечить сохранность здания и объектов Дома путем систематического технического

обслуживания, ремонта и реконструкции, представляющих собой комплекс взаимосвязанных организационных и технических мероприятий в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, Ведомственными строительными нормами ВСН 58-88 (р) "Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312), «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» МДК 2-03.2003. (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170), Постановлением Правительства РФ от 21 января 2006 г. N 25 "Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями", Сводом правил *СП 255.1325800.2016* "Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения" (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24 августа 2016 г. N 590/пр).

## **6. Передача Объекта Дольщику.**

6.1. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в срок, установленный в п. 1.4 настоящего Договора.

6.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (далее – «Акт приема-передачи»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями 214-ФЗ.

6.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Дольщиком с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям 214-ФЗ.

6.4. К Акту приема-передачи или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью указанных документов.

6.5. После получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик направляет Дольщику уведомление о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, а также информацию об окончательной стоимости Объекта в соответствии с данными обмеров. Дольщик обязуется в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика приступить к приемке Объекта по Акту приема-передачи Объекта либо в случае изменения цены Объекта в соответствии с п.2.3 настоящего Договора подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, произвести окончательный взаиморасчет и подписать Акт приема-передачи Объекта.

6.6. Дольщик вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, либо Объект построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Дома, так и Объекта, и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

6.7. В случае если выявленные Дольщиком несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.6.6 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Дольщиком Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в срок не более 3 (трех) месяцев с даты составления Акта осмотра Объекта.

Отказ Дольщика от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Дольщиком несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, признается Сторонами как уклонение Дольщика от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи.

6.8. При уклонении, либо при отказе Дольщика от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 6.6 настоящего Договора), и подписания Акта приема-передачи в срок,

указанный в п.6.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Дольщику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу. Составление одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта не освобождает Застройщика от обязанности устранить недостатки в случае их обнаружения.

6.9. В случае досрочной передачи Объекта при направлении Дольщику уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 1.4 Договора, в случае уклонения либо отказа Дольщика от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п.6.6 настоящего Договора) Застройщик вправе по истечении двух месяцев с даты уведомления Дольщика о готовности к передаче Объекта при отсутствии существенных недостатков Объекта, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу.

6.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 6.7 настоящего Договора, Дольщик оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.11. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям 214-ФЗ несет Дольщик.

6.12. Дольщик обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с управляющей организацией, выбранной Застройщиком в порядке, предусмотренном частью 14 ст. 161 ЖК РФ.

6.13. Дольщик обязуется выполнять все требования, установленные государственными органами и органами местного самоуправления, по вопросам заселения Дома и взаимоотношений с организациями, осуществляющими постоянное и временное управление, техническое обслуживание и охрану Дома и придомовой территории.

## **7. Государственная регистрация настоящего Договора, дополнительных соглашений и прав Дольщика на Объект.**

7.1. Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Обязанности по государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему возлагаются на Застройщика. Расходы по государственной регистрации несет Дольщик.

7.3. В целях государственной регистрации настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к настоящему Договору, Дольщик обязуется передать Застройщику документы и информацию, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений, в том числе нотариально удостоверенную доверенность, а также оплатить расходы на государственную регистрацию указанных документов в течение 3 (трех) дней с момента их подписания.

7.4. В соответствии с п. 1 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» право собственности Дольщика на Объект подлежит государственной регистрации.

7.5. Регистрацию права собственности Дольщик осуществляет самостоятельно и за свой счет.

## **8. Ответственность за нарушение обязательств по Договору.**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором.

8.2. За просрочку передачи Объекта Дольщику Застройщик несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную действующим законодательством.

8.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% (ноль целых и одна десятая процента) от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

8.5. В случае безосновательного одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора, Дольщик обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от цены Договора.

8.6. Возврат Дольщику денежных средств, за вычетом штрафа, осуществляется в установленные действующим законодательством сроки при условии предоставления Дольщиком необходимых банковских реквизитов.

8.7. Неустойки, указанные в настоящем Договоре, уплачиваются на основании письменного требования Стороны, права которой нарушены.

8.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось обстоятельством непреодолимой силы (наводнений, землетрясений, цунами и других природных явлений; эпидемий, пожаров, военных конфликтов, военных переворотов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок; правовых актов, а также иных действий (бездействий) государственных органов, органов местного самоуправления или каких-либо других обстоятельств, находящихся вне контроля Сторон), на время действия этих обстоятельств, если указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязанностей по настоящему Договору.

8.9. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, указанных в п. 8.8 настоящего Договора, делающих затруднительным или невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, сроки исполнения обязательств Сторон, предусмотренные настоящим Договором, увеличиваются на период времени, в течение которого продолжают действовать обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

8.10. Если обстоятельства непреодолимой силы, делающие невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору, продолжают действовать в течение 6 (шести) месяцев и более, Стороны вправе отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в одностороннем порядке.

## **9. Разрешение споров между Сторонами.**

9.1. Спорные вопросы, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Договоренности Сторон фиксируются дополнительным соглашением, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков Объекта или причин их возникновения и невозможности урегулирования этого спора путем переговоров по требованию любой из Сторон может быть назначена независимая экспертиза. Расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая ее назначения. В случае если экспертиза назначена по соглашению между Сторонами, расходы несут обе Стороны.

9.3. Споры, связанные с нарушением требований к качеству Объекта, разрешаются Сторонами с обязательным соблюдением претензионного порядка, установленного пунктами 5.6 – 5.10 настоящего Договора.

9.4. В случае если возникшие между Сторонами споры и разногласия, связанные с заключением, исполнением, расторжением или недействительностью настоящего Договора, невозможно разрешить путём переговоров, спор разрешается в суде по месту нахождения Объекта в установленном порядке.

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

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге: земельный участок для строительства (создания)

многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

10.2. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи о передаче Дольщику Объекта право залога, возникшее на основании настоящего Договора, прекращается.

## **11. Действие Договора.**

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

11.2. Дольщик имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных частью 1 ст. 9 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».

11.3. В случае невыполнения Дольщиком условий п. 4.2.1. настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор и произвести возврат Дольщику оплаченных средств. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

## **12. Прочие условия.**

12.1. Изменение земельного участка и предмета залога:

12.1.1. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Дольщика при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

12.1.2. Настоящим Дольщик дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектам планировки, проектам межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях. Также Дольщик дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

12.1.3. Дольщик настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Дольщика является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Дольщика сохраняет силу, получение нового согласия Нового Дольщика не требуется.

12.1.4. Дольщик дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1, 10.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

12.1.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора.

12.1.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Закона №214-ФЗ. Залог прекращается с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, о чем Застройщик при необходимости вправе подать соответствующее заявление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Дольщик дает свое согласие Застройщику, что залог вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает в силу ст.13 Закона №214-ФЗ. Дольщик дает свое согласие Застройщику на прекращение залога вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект.

Дольщик дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект.

Дольщик дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

12.1.7. Уступка Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Дольщика на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Дольщика, указанных в п.12.1.1. – 12.1.6. Договора. В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.12.1.1. – 12.1.6. Договора распространяются на Нового Дольщика.

12.2. Дольщик дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

12.3. Дольщик подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Дома, изменения общей площади нежилых помещений в Доме (этапах строительства Многоквартирного жилого дома) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки (при наличии), изменения в технологию строительства, не ухудшающих результат качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Дома, не оказывающих существенного влияния на внешний вид Дома и не ухудшающих качество Объекта, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Дольщик подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками Объекта не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

12.4. В случае если какое-либо из положений Договора будет признано недействительным, это не повлияет на действительность иных положений настоящего Договора, вместо недействительного положения будут применяться соответствующие положения действующего законодательства.

12.5. Положения настоящего Договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством.

12.6. Все уведомления и сообщения, предусмотренные настоящим Договором, вручаются под расписку или же направляются заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора. Обо всех изменениях в почтовых и платежных реквизитах Стороны извещают друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней. Уведомления, направленные по старым адресам до поступления уведомления об их изменении, считаются направленными надлежащим образом.

В целях оперативного оповещения Дольщика допускается направление Застройщиком корреспонденции посредством СМС-сообщений либо электронной почтой с последующим направлением оригинала корреспонденции на бумажном носителе заказным письмом с уведомлением о вручении.

12.7. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ с письменного согласия Застройщика до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

12.8. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения.

Стороны договорились, что любые иски по спорам по Договору или в связи с ним подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта. Данное соглашение является соглашением об изменении территориальной подсудности дел (соглашением о договорной подсудности), предусмотренным ст. 32 Гражданского процессуального кодекса РФ. Отказ от договорной подсудности, предусмотренной настоящим Договором, возможен лишь путем заключения нового соглашения сторон об изменении договорной подсудности.

12.9. Дольщик, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных органу регистрации прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления.

В случае уступки Дольщиком своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Дольщиком.

Дольщик дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Домом, и третьим лицам, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее Соглашение на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (пяти) лет с даты передачи Объекта Дольщику. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора, согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

12.10. Дольщик подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложения к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, а также являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

Дольщик подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора.

Дольщик, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

12.11. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

12.12. Настоящий Договор составлен в **3 (трех) экземплярах**, по одному для каждой из Сторон, третий – для регистрирующего органа.

### **13. Приложения к Договору.**

13.1. Приложениями к настоящему Договору являются:

1. График платежей.
2. Описание строительной готовности Объекта.
3. План расположения Объекта на этаже Дома.

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

### **14. Реквизиты Сторон.**

#### **Застройщик**

**ООО «ХИМКИНСКОЕ СМУ МОИС-1»**

Адрес: 141407, Московская область,  
гор. Химки, Юбилейный пр-кт, д. 59-а

#### **Платежные реквизиты:**

ООО "ХИМКИНСКОЕ СМУ МОИС-1"

ОГРН 1145047010657

ИНН: 5047160200 КПП: 504701001

р/с: 40702810940000039811

в ПАО СБЕРБАНК г. Москва

БИК: 044525225

к/с: 30101810400000000225

Телефон: 8 /495/ 799-97-11

#### **Дольщик**

**ФИО**

Адрес:

Паспорт:

Телефон:

\_\_\_\_\_ ...

\_\_\_\_\_ ...

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

<b>Сроки платежей</b>	<b>Сумма платежа (рубли РФ)</b>
До _____ г.	_____ руб.

<b>ИТОГО:</b>	_____ руб.
---------------	------------

**Застройщик**

\_\_\_\_\_ ...

**Дольщик**

\_\_\_\_\_ ...

**Описание строительной готовности Объекта.**

**Объект передается Дольщику в следующем состоянии:**

1. **По результатам общестроительных работ:** высота потолков – не менее 2,4 м;
  - 1.1. Стены и потолки:
    - бетонные поверхности стен и потолков зачищены от наплывов;
    - окрашены водоэмульсионной краской;
    - выравнивание железобетонных конструкций не производится;
    - штукатурка перегородок из керамзитобетонных блоков не производится.
  - 1.2. Конструкция полов: выполнена стяжка согласно проекта.
  - 1.3. Установлена деревянная дверь.
  
4. **По результатам электромонтажных работ:** выполнено освещение с установкой выключателя и монтажом настенного патрона.
  
5. **Пожарная сигнализация:** выполнена согласно проекту.

**По местам общего пользования и благоустройству:**

- 1) Отделочные работы выполнены в объеме проекта;
- 2) Электромонтажные работы выполнены в объеме проекта с установкой светильников;
- 3) Монтаж системы пожарной сигнализации выполнен в объеме проекта.

Застройщик обязан выполнить в Объекте, в Доме, а также на прилегающей к Дому территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и Договором.

**Застройщик**

**Дольщик**

\_\_\_\_\_ ...

\_\_\_\_\_ ...

**План расположения Объекта на техническом цокольном этаже Дома**

**\$\$КартинкаПланЭтажа&&**

**Застройщик**

\_\_\_\_\_ ...

**Дольщик**

\_\_\_\_\_ ...