

**ДОГОВОР № Сх-1/кол. ком- номер кв**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

город Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»**, ОГРН 5067746257838, ИНН 7706629940, КПП 503201001, адрес местонахождения: 143002, Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Западная, дом 13, офис 505, внесенное в единый государственный реестр юридических лиц 21 августа 2006г (свидетельство серия 77 № 009643383) Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора **Иванилова Олега Ивановича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании **«Стороны»**, в соответствии с действующей редакцией Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **«Закон 214-ФЗ»**), заключили настоящий договор (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – совокупность земельных участков, расположенных по строительному адресу: **Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, в районе домов 69, 77 (а-ж) по улице Первомайская**, предоставленных Застройщику по договорам аренды, перечисленным в п. 2.3. Договора.

1.2. **Многоквартирный дом –2-х секционный, 9-ти этажный, 72-квартирный жилой дом Корпус 1 жилого комплекса в составе 5-ти жилых домов с ДОУ и паркингом на 300 машиномест (1-я очередь строительства)**, расположенный по строительному адресу: **Московская область, г. Химки, микрорайон Сходня, в районе домов 69,77 (а-ж) по улице Первомайская**. После приёмки Многоквартирного дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.3. **Квартира – \_ комнатная квартира № \_** общей площадью, включая балконы и лоджии (без понижающего коэффициента), \_\_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная в Многоквартирном доме в **секции \_ на \_ этаже**, с размещением, указанным и выделенном цветом на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома (**Приложение № 1** к Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику с внутренней отделкой с выполненными работами согласно перечню, приведённому в п. 7.4. Договора. Квартира передаётся Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором только после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

1.4. **Проектная общая площадь Квартиры** – сумма общей площади Квартиры, определённая в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, включая площади помещений вспомогательного использования – балконы и лоджии (без понижающего коэффициента).

1.5. **Фактическая площадь Квартиры** – сумма общей площади Квартиры, подлежащая оплате Участником, включающая в себя площади помещений вспомогательного использования – балконы и лоджии (без понижающего коэффициента), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведённых органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом, включающего площадь каждой из квартир.

1.6. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации.

1.7. **Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Квартиры. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Квартиру Участнику при условии надлежащего исполнения тем своих обязательств по Договору.

2.2. Участник обязуется принять долевое участие в финансировании строительства Многоквартирного дома на условиях Договора путём уплаты обусловленной Договором Цены Договора в порядке и сроки, установленные Договором, и принять Квартиру по Акту приёма-передачи (далее по тексту – **«Акт приёма-передачи»**) в порядке и сроки, установленные гл.6 Договора и оформить право собственности возместить Застройщику до подписания Акта приёма-передачи, расходы по содержанию Квартиры с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по дате Акта приёма-передачи.

2.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

2.3.1. Договора о развитии застроенной территории № ЮО-132 от 22 декабря 2010 года, Дополнительного соглашения от 22 мая 2014 г. и Дополнительного соглашения № 2 от 11.07.2014г., Дополнительного соглашения № 3 ДС 69 от 28апреля 2016 г.

2.3.2. Договора аренды земельного участка №ЮА-208 от 07.08.2012 г., проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/067/2012-399 от 12.09.2012 г., с дополнительным соглашением № 194 от 31 октября 2014 г. (проведена государственная регистрация дополнительного соглашения, номер регистрации №50-50-10/074/2014-354 от 26.11.2014 г.), кадастровый номер: **50:10:0060203:21**. Площадь объекта: **1483** квадратных метров (далее по тексту – «кв.м.»)

2.3.3. Договора аренды земельного участка №ЮА-125 от 21.10.2013г., проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/085/2013-123 от 22 ноября 2013 г., с дополнительным соглашением № 195 от 31 октября 2014 г. (проведена государственная регистрация дополнительного соглашения, номер регистрации №50-50-10/074/2014-350 от 26.11.2014 г.), кадастровый номер: **50:10:0060203:20**. Площадь объекта: **1316** кв.м.

2.3.4. Договора аренды земельного участка №ЮА-126 от 21.10.2013г., проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/085/2013-138 от 22.11.2013 г., с дополнительным соглашением № 197 от 31 октября 2014 г. (проведена государственная регистрация дополнительного соглашения, номер регистрации №50-50-10/074/2014-347 от 26.11.2014 г.), кадастровый номер: **50:10:0060203:23**. Площадь объекта: **810** кв.м.

2.3.5. Договора аренды земельного участка №ЮА-127 от 21.10.2013г., проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/085/2013-124 от 22.11.2013 г., с дополнительным соглашением № 196 от 31 октября 2014 г. (проведена государственная регистрация дополнительного соглашения, номер регистрации №50-50-10/074/2014-351 от 27.11.2014 г.), Кадастровый номер: **50:10:0060203:22**. Площадь объекта: **1047** кв.м.

2.3.6. Договора аренды земельного участка №ЮА-129 от 22.10.2013г., проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/085/2013-137 от 22.11.2013 г., с дополнительным соглашением № 214 от 29 октября 2014 г. (проведена государственная регистрация дополнительного соглашения, номер регистрации №50-50/010-50/010/008/2015-1529/1 от 04.02.2015 г.), кадастровый номер: **50:10:0060203:24**. Площадь объекта: **325** кв.м.

2.3.7. Договора аренды земельного участка №ЮА-23 от 19.08.2013г. Проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/064/2013-709 от 21.10.2013 г., с дополнительным соглашением № 215 от 29.12.2014г. (проведена государственная регистрация дополнительного соглашения, номер регистрации №50-50/010-50/010/008/2015-1542/1 от 27.11.2014 г.), кадастровый номер: **50:10:0060203:18**. Площадь объекта: **4470** кв.м.)

2.3.8. Договора аренды земельного участка №ЮА-24 от 19.08.2013г. Проведена государственная регистрация договора аренды по Московской области, номер регистрации №50-50-10/068/2013-172 от 11.10.2013 г., с дополнительным соглашением № 213 от 29.12.2014г. (проведена государственная регистрация дополнительного соглашения, номер регистрации №50-50/010-50/010/008/2015-7577/1 от 01.04.2015 г.), кадастровый номер: **50:10:0060203:19**. Площадь объекта: **2030** кв.м.

2.3.9. Разрешения на строительство №RU 50301000-66 от 25 марта 2014 года, выданного Администрацией городского округа Химки Московской области, с учетом изменений и дополнений;

2.3.10. Проектной декларации, первоначально опубликованной 25 марта 2014 года в сети Интернет. Последующие внесенные изменения в проектную декларацию размещаются на момент подписания настоящего Договора на сайте [www.sh-park.ru](http://www.sh-park.ru).

2.4. Изменения, указанных в п. 2.3. Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. Соответствующие изменения вносятся в проектную декларацию.

2.5. Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию будет получено Застройщиком не позднее 31 марта 2018 года. Застройщик имеет право досрочно ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию.

2.6. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора определяется как произведение размера фактической площади Квартиры на цену 1 кв.м. площади Квартиры.

3.2. Цена 1 кв.м. площади Квартиры составляет **(рублей 00 копеек)**.

3.3. Проектная общая площадь Квартиры составляет **(кв.м.,** что определяет цену Договора на момент его заключения в размере **(рублей 00 копеек** (НДС не облагается на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового кодекса Российской Федерации) (далее по тексту – **«Цена Договора»**).

3.4. В случае, если по данным обмеров, проведенных уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Фактическая площадь Квартиры превысит Проектную общую площадь этой Квартиры, указанную в п. 1.3. Договора, Участник до подписания Акта приёма-передачи производит компенсацию затрат и услуг Застройщика по созданию дополнительной площади, исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 3.2. Договора, путём внесения дополнительных денежных средств на расчётный счёт Застройщика согласно выставленному счету. Уплата дополнительных денежных средств производится Участником в течение пяти рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (счёта).

3.5. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома в соответствии с ч.1 ст.5 и ст. 18 Закона 214-ФЗ, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения; работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома. В цену настоящего Договора включено вознаграждение (услуги) Застройщика в размере 15 %, а также разница между средствами, привлеченными от Участника и суммой фактических затрат на строительство, которая исчисляется по окончании строительства и остается в распоряжении Застройщика.

3.6. В цену Договора не включены затраты Участника, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и оформлением Квартиры, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, в собственность в установленном законом порядке.

3.7. Оформление Квартиры в собственность Участника, производится им самостоятельно и за свой счёт.

### 4. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата Цены Договора, производится Участником в течение **5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора**, путем перечисления денежных средств на расчётный счет (п. 11.2), Застройщика, либо в кассу Застройщика.

4.2. Застройщик может потребовать от Участника за просрочку платежа уплатить неустойку (пеню) в размере 1/300 ключевой ставки, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый календарный день просрочки.

4.3. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации настоящего Договора Застройщик и Участник несут в размере, установленном действующим законодательством РФ.

4.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора, согласно п. 4.1. признаётся дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

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

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику, что к моменту заключения настоящего Договора, Квартира не отчуждена, не обременена правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением положения п.п. 5.1.2, 5.1.2.1., 5.2.2 настоящего Договора.

5.1.2. Застройщик не возражает против уступки Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в отношении Квартиры при условии оплаты Участником цены Договора, и при условии письменного извещения Застройщика о состоявшейся уступке.

5.1.2.1. Застройщик может согласовать совершение сделки по уступке Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу в случае не полной оплаты цены Договора за уступаемую Квартиру только при условии, если Договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Многоквартирного дома, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.4. настоящего Договора.

5.1.4. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих надлежащим образом оформленную лицензию, в том случае если наличие лицензии обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

5.1.5. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.6. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.7. Застройщик, в течение двух месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обеспечивает передачу Участнику Квартиры в законченном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Квартиры. При уклонении Участника от принятия Квартиры по Акту приема-передачи Квартиры, в соответствии с направленным ему уведомлением (п.б.1.), Застройщик вправе составить Односторонний Акт приема-передачи Квартиры со всеми последствиями, вытекающими из п.б ст.8 и иных положений Закона 214-ФЗ.

5.1.8. Застройщик в установленном законом порядке, заключил Генеральный Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве.

## **5.2. Права и обязанности Участника:**

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4.1. настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения общей проектной и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.4. настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности на Квартиру по Договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента оформления сделки по уступке прав и обязанностей по Договору Участник письменно уведомляет Застройщика о совершении указанной сделки, (с приложением копии заключенного Договора), а также обеспечивает её государственную регистрацию в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.3. Участник обязуется принять Квартиру от Застройщика по Акту приёма-передачи в течение 10 рабочих дней с момента получения Уведомления от Застройщика о готовности передать Квартиру.

5.2.4. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом, Договор о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (Договор управления многоквартирным домом), вступающего в силу с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, и нести расходы по оплате за жилое помещение, техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг в установленном порядке, а также компенсировать Застройщику коммунальные услуги в отношении Квартиры, указанной в п. 1.2. Договора, с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник обязуется возместить затраты Застройщика по содержанию и охране Квартиры и пропорционально приходящуюся на нее доли Многоквартирного дома (лестницы, чердаки, подвалы, коридоры и т.п.) на условиях п.2.2. настоящего Договора.

5.2.5. До получения свидетельства о праве собственности на Квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры. Вступление Участника во владение Квартирой производится в соответствии с законодательством РФ и порядком, действующим в Московской области.

5.2.6. В случае просрочки исполнения Участником обязанностей, предусмотренных п.5.2.4. настоящего Договора, Участник компенсирует Застройщику понесенные им расходы по оплате за Квартиру, техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг, если таковые будут взысканы с Застройщика эксплуатирующей организацией.

5.2.7. Участник обязуется самостоятельно, или через доверенное лицо в течение 60 (шестидесяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры подать необходимый комплект документов на регистрацию права собственности на Квартиру в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)**

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи. **Передача Квартиры осуществляется после даты получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке и сроки, указанные в п.5.1.7. Договора.**

6.2. Застройщик не менее чем 30 календарных дней до даты приёма-передачи Квартиры, но в пределах срока передачи, установленного Договором, направляет Участнику соответствующее уведомление.

6.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, либо Односторонне составленного Акта согласно п.5.1.7. настоящего Договора.

6.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме цены Договора за фактически построенную площадь Квартиры и подписания Сторонами Акта приёма-передачи в порядке и на условиях, установленных Договором.

6.5. Риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи, либо Одностороннего Акта согласно п. 5.1.7. настоящего Договора.

6.6. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права. В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества. При государственной регистрации права собственности Участника на Объект в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «Общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Технической документации.

6.7. При возникновении необходимости, до подписания Сторонами Акта приёма-передачи, Участник вправе потребовать от Застройщика составления двустороннего, Акта, в котором указывается несоответствие Квартиры проектной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА КВАРТИРЫ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Качество Квартиры, которое будет передано Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать утверждённой проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Квартиры, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, выданное в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет, а на технологическое и инженерное оборудование 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приёма-передачи Квартиры в Многоквартирном доме.

7.4. Квартира будет передаваться Участнику с внутренней отделкой, в т.ч. в Квартире будут выполнены и установлены: стяжка и линолеум на вспененной основе на полу, межкомнатные перегородки в соответствии с проектом, оклейка стен обоями, потолки окрашиваются белой водоэмульсионной краской, полы в лоджии затираются цементным раствором. Перегородки, ограничивающие санузлы, выполняются в соответствии с проектом с окраской водоэмульсионной краской. Внутренние коммуникации выполняются с вводом в Квартиру с внутриквартирной разводкой. Устанавливаются концевые электротехнические приборы

(распределительный щит, электросчетчик, электрзвонок, выключатели, розетки, патроны для лампочек, выводы для электроплиты); слаботочные системы: переговорное устройство домофона, радиорозетка, телефонная розетка, телевизионный ввод; сантехнические приборы и оборудование (вентиль и шланг индивидуального пожаротушения, умывальник, унитаз, ванна, смеситель с гибким шлангом, смеситель «Ёлочка», мойка, шкаф под мойку, счетчики расхода холодной и горячей воды, полотенцесушитель). Кухонная варочная плита устанавливается только в квартирах, передаваемых муниципальным органам для переселения граждан из домов, подлежащих сносу. Остекление лоджии, заполнение оконных и входного проемов, отопление с установкой отопительных приборов выполняется согласно проекту. Отводы горячего и холодного водоснабжения оканчиваются заглушками. Концевые электротехнические (выключатели, розетки), сантехнические приборы и оборудование (фаянсы, ванны, смесители и счетчики расхода холодной и горячей воды, полотенцесушители), кухонная варочная плита в Квартире Застройщиком не устанавливаются. Вышеперечисленные работы не входят в цену Договора и выполняются Участником самостоятельно. Остекление лоджии, заполнение оконных и входного дверного проемов, отопление с установкой отопительных приборов выполняются согласно проекту.

7.5. В случае нарушения условий настоящего Договора любой из Сторон, другая Сторона вправе взыскать с виновной Стороны неустойку (пени) в порядке и в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причинённые этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

7.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, предусмотренного Законом 214-ФЗ.

7.8. В части, неурегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Стороны имеют право расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия по основаниям, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

8.3. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке, либо в иных случаях в судебном порядке, в соответствии с Законом 214-ФЗ.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в настоящем Договоре, или в соответствии с действующим законодательством, Стороны производят взаиморасчеты в порядке, установленном Законом 214-ФЗ.

## **9. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

9.2. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы по Договору они отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, чрезвычайные ситуации, блокады, забастовки, экономические кризисы, а также издание федеральными и/или муниципальными органами власти и управления нормативных актов, препятствующих или делающих невозможным исполнение Договора.

9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по Договору, должна с учётом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать негативные последствия этого невыполнения.

9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти рабочих дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причинённые этим убытки.

9.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более 6 (Шести) месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то Стороны должны принять решение о порядке действия Договора.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор считается заключённым с момента его государственной регистрации.

10.2. Обязанность по подготовке документов, имеющихся, или могущих быть полученными только Застройщиком и необходимых для государственной регистрации Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязан Участник.

Изменения, приложения, соглашения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации.

10.3. Приложение № 1, к настоящему Договору, изменения, дополнения к нему, подписанные надлежаще уполномоченными представителями Сторон являются его неотъемлемой частью.

10.4. Оформление уступки прав по Договору совершается за счёт Участника им самостоятельно либо по отдельному Договору с третьим лицом.

10.5. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях Договора и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, признаётся Сторонами конфиденциальной и не подлежит разглашению, кроме случаев, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ.

10.6. Любое уведомление по Договору совершается в письменной форме и отправляется почтовым сообщением по реквизитам, указанным в статье 12. Договора, либо вручается лично под роспись надлежаще уполномоченным представителям Сторон.

10.7. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10.8. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются Законом 214-ФЗ, иным действующим законодательством РФ, регулирующим правоотношения Сторон по настоящему Договору.

10.9. Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один для Застройщика и два для Участника, в том числе для процедуры оформления государственной регистрации Договора.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1: План Квартиры с расположением на поэтажном плане.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

12.1. В случае изменения местонахождения, места постоянной регистрации, почтового адреса, обслуживающего банка, контактных телефонов, иных необходимых реквизитов, Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде. В противном случае, действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом, а ответственность за возможные негативные последствия несет Сторона, своевременно не представившая необходимые сведения.

12.2. Реквизиты Сторон:

### Застройщик:

**ООО «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»**

**Адрес:** 143002 Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, ул. Западная, дом 13, офис 505

**ИНН 7706629940, КПП 503201001**

**ОГРН 5067746257838**

**ОКПО 96605423, ОКВЭД 74.20.1**

**ОКАТО 46241501000, ОКТМО 46641101**

**р/с 40702810800450000511**

**в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»**

**к/с 30101810745250000659**

**БИК 044525659**

### Участник:

**Гражданка Российской Федерации**

**Тел:**

\_\_\_\_\_()

\_\_\_\_\_ **(Иванов О.И.)**

**Описание Квартиры**

- комнатная квартира № (строительный)  
общей площадью, включая лоджии (без понижающего коэффициента) \_\_\_\_\_ кв.м.,  
жилой площадью \_\_\_\_в.м.,  
расположенная в Многоквартирном доме: \_ секция, \_\_\_\_\_ этаж

**План Квартиры с расположением на поэтажном плане:**

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО «ЗЕМИНЖКОНСАЛТ»

\_\_\_\_\_ (Иванов О. И.)

**Участник:**

\_\_\_\_\_()