

«Утверждаю»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ С.И.Самохин

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2012г.

**Договор № 120**  
участия в долевом строительстве 17-ти этажного жилого дома,  
расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский район,  
г. Голицыно, Заводской проспект, д. 12

г. Голицыно  
Московская область

«\_\_\_» февраля 201\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Голицыно-2», зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Одинцово Московской области 23 ноября 2007 года за основным государственным регистрационным номером 1075032016344, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 № 009033536, ИНН 5032179110, КПП 503201001, адрес (место нахождения): 143040, Московская область, Одинцовский район, город Голицыно, Заводской проспект, дом 12, в лице Генерального директора **Самохина Сергея Ивановича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гр. \_\_\_\_\_,  
именуемый в дальнейшем «**Участник 1**»,

гр. \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, гражданство - \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_ – \_\_\_\_, адрес постоянного места жительства: \_\_\_\_\_, город \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_, квартира \_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «**Участник 2**», *(добавляется если Участники – супруги)* действующие от своего имени и именуемые далее «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### Статья 1. Термины и определения

**Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Голицыно-2», имеющее в собственности и на праве аренды земельные участки, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с договорными условиями и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этих земельных участках многоквартирного дома, именуемого далее – «**Объект недвижимости**», на основании полученного разрешения на строительство.

**Объект недвижимости** - многоквартирный дом, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Строительство Объекта недвижимости (первая очередь – три секции) осуществляется на земельном участке площадью 1,0 га, расположенном на двух смежных участках:

участок с кадастровым номером 50:20:0071003:81, местоположение: Московская область, Одинцовский район, г. Голицыно, Заводской проспект, д. 12, принадлежит Застройщику на праве собственности;

участок с кадастровым номером 50:20:0071003:80, местоположение: Московская область, Одинцовский район, г. Голицыно, Заводской проспект, д. 12, принадлежит Застройщику на праве собственности.

Адрес и описание Объекта недвижимости согласно проектной документации указано в Приложении №2 к настоящему Договору.

**Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Объекта недвижимости согласно проектной документации, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

**Проектная площадь Квартиры** – площадь Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактическая площадь Квартиры** – площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Объекта недвижимости, проведенной по окончании его строительства.

**Общая площадь Квартиры** - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов и/или лоджий при их наличии.

**Расчетная площадь Квартиры** (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма общей площади Квартиры и площади балконов, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,3, и/или площади лоджий, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5, при их наличии.

**Объект долевого строительства** - Квартира, общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору.

**Нежилые помещения в Объекте недвижимости** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (поликлиника, офисы, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Объекте недвижимости.

**Ценовой лист** – утвержденный Застройщиком перечень цен на 1 (один) кв. метр расчетной площади Квартир, предлагаемых в качестве объектов долевого строительства. Цена предложения указывается в соответствии с письменными Протоколами цен Застройщика и действует до получения следующего Протокола цен. Застройщик ведет учет и хранение Протоколов цен и Ценовых листов.

**Переустройство Квартиры** - установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в проектную документацию по Объекту недвижимости.

**Перепланировка Квартиры** - изменение ее конфигурации, требующее внесения изменения в проектную документацию по Объекту недвижимости, в документ (паспорт) технической инвентаризации на Квартиру.

**Изменение фасада Объекта недвижимости** - установка (смена) окон, застекление балконов, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Объекта недвижимости.

## **Статья 2. Правовые основания к заключению Договора**

**2.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон»).

**2.2.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства.

**2.3.** Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Объекта недвижимости иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

**2.4.** Право Застройщика на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в строящемся многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

Учредительные документы Застройщика.

Разрешение на строительство №RU50511107-01.1.2.201200277 от 07.06.2012 года выдано Администрацией городского поселения Голицыно Одинцовского муниципального района Московской области.

Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и проекте строительства Объекта недвижимости, размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет на сайте [www.kg-dom.ru](http://www.kg-dom.ru).

Постановление №203 от 05.06.2012 года Главы городского поселения Голицыно Одинцовского муниципального района Московской области «Об утверждении градостроительного плана земельного участка для строительства первой очереди (три секции) 17-ти этажного жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой, инженерными сетями и сооружениями по адресу: г. Голицыно, Заводской проспект, д. 12, ООО «Голицыно-2»».

Свидетельства о государственной регистрации права собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство Объекта недвижимости, выданные УФРС по МО: от 17.02.2010 г. номер регистрации 50-50-20/010/2010-358 и от 16.11.2012 г. номер регистрации 50-50-96/126/2012-208.

Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-4-0241-12 от 13 марта 2012 года Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза».

### **Статья 3. Предмет Договора**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**3.2.** После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств, в том числе денежных согласно статье 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства получает право на оформление в

*\* собственность (указывается, если Участник в 1 лице)*

*\*\* общую совместную собственность (указывается, если Участники – супруги без брачного договора)*

*\*\*\* общую долевую собственность (указывается, если Участники – супруги с брачным договором, устанавливающим режим долевой собственности)*

**1-но (Одно) комнатную квартиру с проектным номером 120 (Сто двадцать),** находящуюся на **2-м (Втором) этаже** секции №1 (Один) 17-ти этажного жилого дома (первая очередь – три секции) по адресу: **Московская область, Одинцовский район, г. Голицыно, Заводской проспект, д. 12** (далее - «Квартира»).

Проектные площади Квартиры:

Общая площадь Квартиры – **44,3 (Сорок четыре целых три десятых) кв. метра**, в том числе жилая площадь – **18,0 (Восемнадцать) кв. метра**;

площадь балконов (-ов) – **6,6 (Шесть целых шесть десятых) кв. метра**;

**Расчетная площадь Квартiry – 46,5 (Сорок шесть целых пять десятых) кв. метра.**

Пространственное расположение и планировка Квартiry определены Сторонами согласно проектной документации и закреплены в Приложении № 1 к настоящему Договору в пределах красных линий на поэтажном плане, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартiry одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартiry.

**3.3.** Плановый срок окончания строительства и сдачи в эксплуатацию многоквартирного дома – **«31» июля 2014 года.**

**3.4.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему Договору, в срок до **«25» октября 2014 года.**

Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

**3.5.** Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также права требования на получение его в собственность, на дату заключения настоящего Договора не обременены какими-либо правами третьих лиц.

**3.6.** По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в многоквартирном доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Объекте недвижимости принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства.

#### **Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства.

**4.2.** Цена Договора на день подписания настоящего Договора составляет **2 XXX 600, 00 (Два миллиона \_\_\_\_\_ тысячи шестьсот руб. 00 коп.) рублей** исходя из цены 1 (одного) кв. метра расчетной площади Квартiry - **55 000, 00 (Пятьдесят пять тысяч руб. 00 коп.) рублей** согласно утвержденному Застройщиком Ценовому листу, что соответствует оплате **46,5 (Сорок шесть целых и пять десятых) кв. метра** расчетной площади Квартiry.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

**4.3.** Уплата цены настоящего Договора осуществляется за счет собственных средств Участника долевого строительства и за счет денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства **ОАО «\_\_\_\_\_ банк»**, находящимся по адресу: **143000, город Одинцово Московской области, улица \_\_\_\_\_, дом \_\_, (указываются точные реквизиты Банка)** (далее – «**Банк**»), согласно Кредитному договору №\_\_ от \_\_\_\_ 20\_\_ года, заключаемому Банком с Участником долевого строительства (далее – «**Кредитный договор**»), в следующем порядке:

а) денежная сумма в размере **800 000, 00 (Восемьсот тысяч руб. 00 коп.) рублей** уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения от Застройщика уведомления о произведенной государственной регистрации Договора в установленном законодательством порядке;

б) оставшаяся сумма денежных средств уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставленных ему Банком на основании Кредитного договора, в течение \_\_ (\_\_\_\_\_) банковских дней с момента получения от Застройщика уведомления о произведенной государственной регистрации настоящего Договора.

**4.4.** Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения в соответствии с п.4.5. и п.4.6. настоящего Договора.

**4.5.** Стороны предусматривают возможность изменения Цены Договора после его заключения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий оплаты, указанных в пункте 4.3. настоящего Договора.

В этом случае Участник долевого строительства выплачивает стоимость проектной расчетной площади Квартиры, внося каждый платеж по Договору исходя из цены 1 (одного) кв. метра расчетной площади других квартир в Объекте недвижимости, определенной Застройщиком в соответствии с Ценовым листом на день платежа Участника долевого строительства.

Цена Договора складывается из оплаченных таким образом сумм и отражается Сторонами в Дополнительном соглашении к настоящему Договору.

**4.6.** В связи с получением данных технической инвентаризации Объекта недвижимости Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры в следующем порядке:

**4.6.1.** Если в Квартире не были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, Стороны обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв. метра расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником долевого строительства последним платежом по Цене Договора.

**4.6.2.** Если в Квартире были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы в порядке, предусмотренном п.5.1.3. Договора, взаиморасчет осуществляется в следующем порядке:

**4.6.2.1.** если фактическая расчетная площадь Квартиры меньше ее проектной расчетной площади, то Застройщик не компенсирует Участнику долевого строительства данную разницу;

**4.6.2.2.** если фактическая расчетная площадь Квартиры больше ее проектной расчетной площади, то Участник долевого строительства компенсирует Застройщику разницу по цене 1 (одного) кв. метра расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

**4.7.** С учетом корректировки Цены Договора по результатам технической инвентаризации Объекта недвижимости Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора.

При этом заключается Дополнительное соглашение об окончательной Цене Договора, в том числе с учетом дополнительного платежа Участника долевого строительства в связи с работами по переустройству, перепланировке Квартиры или отделочными ремонтными работами (в случае их проведения в Квартире в порядке п.5.1.3. Договора).

**4.8.** Платежи по Договору осуществляются Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

Обязательства Участника долевого строительства по уплате денежных средств Застройщику считаются исполненными с даты передачи денежных средств от Участника долевого строительства непосредственно в кассу Застройщика или организации, уполномоченной (ответственной) за перечисление денежных средств на банковский счет Застройщика, указанный в ст. 14 настоящего Договора.

Выплата денежных средств Участнику долевого строительства при прекращении действия настоящего Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством, осуществляется Застройщиком в безналичной форме.

**4.9.** Все платежи по настоящему Договору осуществляются в рублях РФ.

**4.10.** Кроме того, Участник долевого строительства принимает на себя обязательства по осуществлению расходов, связанных с регистрацией настоящего Договора и регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**4.11.** По соглашению Сторон могут быть установлены иные сроки и порядок уплаты Цены Договора посредством подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**4.12.** По исполнении предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора обязательства по уплате Цены Договора, по окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему Договору, по передаточному акту в предусмотренном Договором порядке.

**4.13.** В соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – «Закон об ипотеке») Квартира, которая строится с использованием кредитных средств Банка, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права

*\* собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.*

*\*\* права общей совместной собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. (указывается, если Участники – супруги без брачного договора)*

*\*\*\* права общей долевой собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. (указывается, если Участники – супруги с брачным договором, устанавливающим режим долевой собственности)*

Государственная регистрация ипотеки в силу закона в соответствии со ст. 20 Закона об ипотеке осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя без уплаты государственной пошлины.

В соответствии с абз.2 п. 5 ст.5 Закона об ипотеке правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогоу прав требования Участника долевого строительства, вытекающих из настоящего Договора. Залогодержателем по данному залогоу является Банк. Залогодателем, соответственно, - Участник долевого строительства.

## **Статья 5. Права и обязанности Сторон**

### **5.1. Участник долевого строительства обязан:**

**5.1.1.** Осуществить все необходимые платежи в порядке и в сроки, предусмотренные ст.4 настоящего Договора.

**5.1.2.** Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

**5.1.3.** До регистрации права собственности на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству и перепланировке Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ. Участник долевого строительства вправе обратиться с письменным заявлением о разрешении данных работ, а Застройщик вправе отказать в удовлетворении данного заявления.

В случае разрешения Застройщика осуществить определенные работы в Квартире, необходимые изменения и согласования проектной документации Объекта недвижимости, а также сами работы осуществляются за счет Участника долевого строительства.

Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в полном объеме и в размере, указанном Застройщиком.

**5.1.4.** Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

**5.1.5.** Не проводить никаких работ на этаже, на котором находится Квартира, включая установку снаружи многоквартирного дома устройств и сооружений, до подписания Акта приема-передачи Квартиры.

**5.1.6.** В указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих личного участия Участника долевого строительства, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

**5.1.7.** Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей настоящего Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства Договором или Законом.

**5.1.8.** После подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязан в соответствии с действующим жилищным законодательством своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги с момента получения Квартиры от Застройщика.

## **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

а) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

б) неисполнения Застройщиком обязанности по приведению состояния Квартиры в соответствие с обусловленным Договором по требованию Участника долевого строительства, если Застройщиком допущены существенные нарушения требований к качеству Квартиры или иные недостатки, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования;

в) существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

г) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**5.2.2.** В случае одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора направить Застройщику соответствующее уведомление, которое должно быть составлено в письменной форме, с четким выражением заявления Участника долевого строительства расторгнуть настоящий Договор с указанием оснований расторжения и с условием нотариального заверения подписи Участника долевого строительства, и направлено Застройщику по почте заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения либо передано уполномоченному представителю Застройщика под расписку.

Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участником долевого строительства Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

## **5.3. Застройщик обязан:**

**5.3.1.** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору: осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией и сроками строительства.

**5.3.2.** Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, исключительно для строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией.

**5.3.3.** Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по настоящему Договору.

**5.3.4.** Совместно с Участником долевого строительства обеспечить проведение регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к Договору в установленном законодательством порядке.

**5.3.5.** Направить Участнику долевого строительства уведомление о произведенной государственной регистрации настоящего Договора в установленном законодательством порядке.

**5.3.6.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости - многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

**5.3.7.** Направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности к передаче Объекта долевого строительства.

**5.3.8.** Передать по передаточному акту Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

**5.3.9.** Передать Участнику долевого строительства Квартиру при условии полного исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора.

**5.3.10.** Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**5.3.11.** Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе строительства Объекта недвижимости и Квартиры.

#### **5.4. Застройщик вправе:**

**5.4.1.** Внести изменения и дополнения в проект многоквартирного дома, не приводящие к изменению назначения и ухудшению качества Объекта долевого строительства или к иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

**5.4.2.** Контролировать и требовать от Участника долевого строительства выполнения им обязательств по настоящему Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис, в муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижением его цели.

### **Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры**

**6.1.** После завершения строительных работ и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости (многоквартирного дома) в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение (уведомление) о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности к передаче Объекта долевого строительства, в связи с чем Участник долевого строительства обязуется подписать Акт приема-передачи Квартиры.

С момента отправления сообщения (уведомления) Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в том числе в случае неявки Участника долевого строительства, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

**6.2.** В предусмотренный пунктом 3.4. Договора срок Застройщик передает Квартиру Участнику долевого строительства для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Квартиры и при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех его обязательств по настоящему Договору, в том числе денежных.

Допускается досрочная передача Квартиры Участнику долевого строительства.

**6.3.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты отправления Застройщиком сообщения (уведомления), предусмотренного пунктом 6.1. Договора.

**6.4.** В случае задолженности Участника долевого строительства по уплате Цены Договора передача Квартиры по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником долевого строительства.



**6.5.** В отсутствии задолженности Участника долевого строительства Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи с указанием данных технической инвентаризации Квартиры для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

**6.6.** В случае выявления недостатков Квартиры при ее технической приемке - передаче Участник долевого строительства и Застройщик составляют Акт об обнаружении недостатков при передаче Объекта долевого строительства, в котором делают отметку о выявленных недостатках в Квартире.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон.

При этом срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный пунктом 3.4. Договора, автоматически продлевается на срок устранения недостатков.

**6.7.** При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи в отсутствие выявленных Участником долевого строительства недостатков в Объекте долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев с обусловленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт.

**6.8.** С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего акта) риск случайной гибели или повреждения Квартиры, а также бремя содержания Квартиры несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудование, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником долевого строительства.

**6.9.** Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в пункте 3.4. Договора.

В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства, Стороны обязуются внести необходимые изменения в настоящий Договор в следующем порядке:

**6.9.1.** Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение (уведомление) об изменении срока передачи Объекта долевого строительства;

**6.9.2.** Участник долевого строительства обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать Дополнительное соглашение об изменении необходимых условий Договора;

**6.9.3.** письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации.

**6.10.** После исполнения обязательства, предусмотренного п/п.6.9.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в том числе в случае неявки Участника долевого строительства, его отказа от подписания Дополнительного соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Квартиры согласованным и Участник долевого строительства не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника долевого строительства от заключения Дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Объекта недвижимости (многоквартирного дома), в том числе штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником долевого строительства.

## **Статья 7. Исполнение обязательств по Договору**

**7.1.** Денежные обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

**7.2.** При неисполнении или ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств по Договору считается, что Участник долевого строительства нарушает Договор, права других будущих собственников помещений в Объекте недвижимости, отказывается от общих действий и расходов по эксплуатации общего имущества Объекта недвижимости и утрачивает право требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

**7.3.** Обязательства Сторон по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего акта согласно п.6.7. настоящего Договора.

## **Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором**

**8.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Требования к планировке, отделке, санитарно-техническому оборудованию Стороны согласовали в Приложениях №1 и № 2 к настоящему Договору.

**8.2.** Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

**8.3.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

Гарантийный срок исчисляется со дня, следующего за днём подписания передаточного акта.

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

**8.5.** Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Объекта недвижимости;
- проведения Участником долевого строительства любого переустройства, перепланировки или ненадлежащего ремонта Квартиры;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;
- предъявления претензии Участника долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником долевого строительства в Акте об обнаружении недостатков при передаче Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

**8.6.** Сторонами согласовано, что требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

## **Статья 9. Уступка прав требований по Договору**

**9.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора либо одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу в любом случае допускается только после получения письменного согласия Застройщика на уступку с уведомлением последнего о переходе прав требований по Договору к новому Участнику долевого строительства.

**9.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу вступает в силу после государственной регистрации договора уступки в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

**9.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приёма-передачи.

**9.4.** В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследства и переходят наследникам Участника долевого строительства.

**9.5.** Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

## **Статья 10. Срок действия Договора и его досрочное прекращение**

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

**10.2.** Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств в соответствии со статьей 7 Договора.

**10.3.** Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

**10.4.** За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник долевого строительства уплачивает пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

**10.5.** Если просрочка любого платежа составит более чем 3 (три) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об отказе.

**10.6.** Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон.

Участнику долевого строительства не позднее 90 (Девяносто) банковских дней после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства.

**10.7.** Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при досрочном прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные расчетом Застройщика.

При этом Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

## **Статья 11. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров**

**11.1.** Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**11.2.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**11.3.** В случае несоблюдения Участником долевого строительства требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи

электроснабжения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

**11.4.** Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником долевого строительства требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

**11.5.** Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке.

Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) календарных дней со дня поступления претензии, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию, – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

**11.6.** Застройщик не несет ответственность за задержку оформления пакета документов по передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, если такая задержка произошла вследствие действия или бездействия государственных или иных органов.

**11.7.** Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку (штраф) в размере 5% от цены Договора, кроме случаев, когда Договор расторгается по основаниям, предусмотренным Законом и/или условиями настоящего Договора.

## **Статья 12. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

**12.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**12.2.** Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

**12.2.1.** Издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющее на ход строительства Объекта недвижимости.

**12.2.2.** Мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события.

**12.2.3.** Пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства.

**12.2.4.** Любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

**12.3.** Сторона, для которой выдалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении или прекращении вышеуказанных обстоятельств непреодолимой силы и не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления предоставить подтверждающие документы.

**12.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь права требовать от другой Стороны возмещения убытков.

## **Статья 13. Заключительные положения**

**13.1.** Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора оформляются по месту нахождения Застройщика в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

Участник долевого строительства обязуется уведомлять Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде, не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с отправлением уведомления о вручении.

**13.2.** Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что площади Объекта долевого строительства, принадлежащие ему, могут быть включены в единый комплекс недвижимого имущества. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на членство в товариществе собственников жилья в случае его создания.

**13.3.** Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

**13.4.** Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, Стороны разрешают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**13.5.** Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и четвёртый экземпляр для Банка.

**13.6.** Приложения к настоящему Договору: план Квартиры (Приложение №1), описание Объекта недвижимости и Квартиры (Приложение №2).

#### 14. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик:**  
**ООО «Голицыно-2»**  
143040 Московская область,  
Одинцовский район, г. Голицыно,  
Заводской проспект, д. 12  
ИНН 5032179110, КПП 503201001  
Банковские реквизиты:  
(для перечисления платежей по Договору)  
р/с 40702810503700142752 в Одинцовском  
филиале Банка «Возрождение» (ОАО)  
к/с 30101810900000000181  
БИК 044525181  
тел/факс 8(495) 598-28-72

**Участник долевого строительства:**  
**«Участник 1»:**  
тел. 8-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_  
**«Участник 2»:**  
гр. \_\_\_\_\_  
дата рождения \_\_.\_\_.\_\_\_\_г., место рождения:  
\_\_\_\_\_, гражданство -  
\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_  
\_\_\_\_ выдан \_\_.\_\_.\_\_\_\_г.  
\_\_\_\_\_, код  
подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_, адрес постоянного  
места жительства: \_\_\_\_\_,  
город \_\_\_\_\_, улица \_\_\_\_\_,  
дом \_\_, квартира \_\_  
тел. 8-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_

Генеральный директор  
ООО «Голицыно-2»

\_\_\_\_\_ **С.И.Самохин**

\_\_\_\_\_ **Участник ДС**

**Форма согласована:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_