

Форма ДДУ для жилых помещений.

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

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Элит-Строй»** (расположенное по адресу: 115114, город Москва, 1-й Дербеневский переулок, д.5, 3 этаж, помещение IV, комната №99а, ИНН: 7715569398; ОГРН: 1057747496047), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Гаврикова Льва Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гр. РФ \_\_\_\_\_** (паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а по отдельности без уточнения – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор» или «настоящий Договор») о нижеследующем:

**ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В Договоре следующие слова и выражения имеют значения, определенные ниже, кроме случаев, когда контекстом Договора прямо предусмотрено иное:

**Земельный участок** – земельный участок, общей площадью 9 799 кв. м., кадастровый номер: 77:07:0008001:31, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6), образование и просвещение (3.5.), магазины (4.4) расположенный по адресу: г. Москва, ул. Барвихинская, вл. 6 на котором будет располагаться Жилой дом, включая объекты инженерно-технического обеспечения.

Указанный земельный участок арендуется ООО «Специализированный застройщик «Элит-Строй» по договору аренды земельного участка от 04 июля 2012 г. №М-07-037640 запись регистрации от 10 августа 2012 г. № 77-77-14/023/2012-434).

**Проект** – проект строительства Жилого дома, выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Управление Качеством Строительства» (ИНН: 5904275390).

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и о Проекте размещена в сети Интернет на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>. Оригинал Проектной декларации на бумажном носителе хранится у Застройщика.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на Земельном участке Жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** (далее по тексту – «Участник») – лицо, на условиях настоящего Договора передающее Застройщику денежные средства для строительства Жилого дома.

**Жилой дом** – жилое здание со встроенно-пристроенным предпрятием торговли и подземным паркингом строящийся на Земельном участке.

**Объект долевого строительства (Жилое помещение)** – жилое помещение в составе Жилого дома, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

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

**Общая площадь Жилого помещения** (для Жилых помещений без лоджий, веранд, балконов, террас) – площадь Жилого помещения по Проекту, определяемая как сумма площадей всех комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых) без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас.

**Общая приведенная площадь Жилого помещения** (для Жилых помещений с лоджией, верандой, балконом, террасой) – площадь Жилого помещения, состоящая из суммы общей площади Жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

**Инвентарная площадь Жилого помещения** – сумма общей площади Жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, которая будет указана в техническом паспорте на Жилой дом, выданном

по результатам обмеров кадастровым инженером, с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

**Титульная площадь Жилого помещения** – площадь Жилого помещения, которая будет указана в выписке из ЕГРН на Объект долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

**Допустимое изменение общей площади жилого помещения** – изменение общей площади Жилого помещения как в большую, так и в меньшую сторону не более чем на 5 %.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с Проектом объект недвижимости – Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома (секций Жилого дома) в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется принять долевое участие в строительстве Жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком Участнику после ввода Жилого дома в эксплуатацию - Жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Адрес Жилого дома: г. Москва, ул. Барвихинская, вл. 6, является строительным адресом. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, а условный номер Объекта долевого строительства, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, может быть изменен.

1.4. Изменение общей и/или общей приведенной площади Объекта по окончании строительства по отношению к инвентарной площади, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, не является отступлением от условий Договора, так как Стороны предусмотрели возможность такого изменения на стадии заключения Договора.

1.5. Застройщик проинформировал Участника, что при реализации Проекта Застройщик не осуществляет строительства объектов социальной инфраструктуры, которые после завершения их строительства подлежат передаче в общую долевую собственность участников строительства.

1.6. Подписывая настоящий Договор Участник подтверждает, что заключает Договор с потребительскими целями: для последующего проживания (самого Участника и/или членов его семьи/ или иных лиц (нанимателей, временных жильцов и т.п.) в Объекте долевого строительства. Участник долевого строительства не имеет намерения осуществлять предпринимательскую и иную экономическую деятельность в связи с приобретением Объекта долевого строительства.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Строительство Жилого дома осуществляется на основании следующих документов, которыми руководствовались Стороны при заключении настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон» либо «Федеральный закон №214-ФЗ»);

Разрешение на строительство: 77-162000-017879-2018 от 07.11.2018 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия – до 07.11.2020 года.

2.2. Проектная декларация и прочая информация, подлежащая раскрытию, опубликованы Застройщиком путем размещения в сети Интернет на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

2.3. Настоящим Застройщик уведомляет Участника, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Публичного акционерного общества «Сбербанк России» ИНН 7707083893, права по договору аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого дома, находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России».

Имущественные права (права требования) на строящиеся площади (помещения) Жилого дома находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» ИНН 7707083893 (с момента подписания Участником и Застройщиком передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу площадей в Объекте Участнику, залог в отношении Объекта долевого строительства прекращается).

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии со СНИП и проектной документацией.

3.1.3. Сдать в эксплуатацию Жилой дом не позднее **«07» ноября 2020 года**.

Сдача Жилого дома в эксплуатацию подтверждается подписанным Разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока

направляет Участнику уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.1.4. Передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полной оплаты Участником Цены Договора (в том числе осуществления доплаты согласно положениям п. 4.8.1.), **не позднее чем «07» февраля 2021 года.**

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется Актом приема-передачи Объекта долевого строительства с приложением к нему Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства (о чем Застройщик направляет соответствующее сообщение).

3.1.5. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

Указанное сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Объекта долевого строительства, направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется направить Участнику сообщение о планируемой дате передачи Объекта долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до таковой.

### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Внести в строящийся Жилой дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные, планировочные изменения в части, прямо не обусловленной Сторонами в тексте Договора и в тексте Приложения № 1 к Договору, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

3.2.2. В случае, если Участник не исполнил или исполнил не полностью принятые на себя обязательства, в том числе не уплатил цену Договора и/или не произвел расчеты с Застройщиком, в том числе в соответствии с пунктами 4.8. и/или не выполнил иные обязательства, предусмотренные Договором, приостановить передачу Объектов долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства договорных обязательств в полном объеме. Приостановка передачи Объекта долевого строительства в данном случае не будет являться нарушением со стороны Застройщика принятых на себя обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Участник в день подписания настоящего Договора обязуется согласовать с Застройщиком дату и время подачи настоящего Договора на государственную регистрацию в регистрирующий орган. При этом согласуемая дата должна быть не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.3.2. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора и принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика об окончании строительства Жилого дома.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником или их уполномоченными представителями или Застройщиком в одностороннем порядке, в случаях, установленных Законом.

3.3.3. Не уклоняться от приемки Объекта долевого строительства. Под таким уклонением Сторонами понимается, в т. ч., но не ограничиваясь:

а. Неявка Участника для приемки Объекта долевого строительства в порядке и в сроки, указанные в направленном Участнику уведомлении;

б. Необоснованный отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в т.ч. отказ без предъявления требования о составлении акта о несоответствии (п. 3.3.4. Договора);

в. Отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на недостатки, которые объективно не существуют, либо не могут быть признаны недостатками, исходя из условий Договора и требований законодательства;

г. Отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на несущественные недостатки, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования и могут быть устранены в гарантийный период в кратчайшие сроки после приемки Объекта долевого строительства.

3.3.4. В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона, Участник, в случае своего намерения отказаться от подписания

Акта приема-передачи по причине обнаружения при приемке Объекта долевого строительства его несоответствия требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона, и/или данным, указанным в Договоре, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются обнаруженные несоответствия.

В случае если такое требование не было предъявлено Участником Застройщику, отказ от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства признается необоснованным.

В случае уклонения Участника от приёмки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты, предусмотренной для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В указанном случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты составления такого акта.

3.3.5. С даты принятия Объекта долевого строительства Участник получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется вносить плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, вносить плату за коммунальные услуги, а также принимать соразмерное участие в содержании и ремонте, в том числе капитальном, общего имущества Жилого дома, пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства.

С даты передачи по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Участник несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Объекта долевого строительства), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (объектам долевого строительства) других участников, независимо от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.6. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, за государственной регистрацией своего права собственности на Объект долевого строительства.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает право собственности на общее имущество Жилого дома. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

3.3.7. По окончании срока действия настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства производить в переданном Объекте долевого строительства какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ. В случае нарушения Участником предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

3.3.8. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с передаваемой Застройщиком Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правилами и условиями эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящей в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3.9. В случае изменения: телефона, электронного адреса почты, места регистрации, иных контактных данных, сообщить Застройщику в письменной форме об указанных изменениях. До получения указанного уведомления Застройщик направляет сообщения, уведомления и т.д. по адресу содержащемуся в настоящем Договоре. Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее исполнение настоящего Договора при нарушении Участником положений об уведомлении установленных настоящим пунктом.

**3.4. Участник вправе** уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Жилого дома по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным способом только путем заключения с ними соответствующих договоров.

---

**ПРИМЕЧАНИЕ!** В случае заключения ДДУ с предоставлением кредита Участнику долевого строительства добавляется абзац в следующей редакции:

Уступка прав требования по настоящему Договору *после подписания* Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства допускается только с письменного согласия Банка.

---

В течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Участник обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Участником данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ рублей 00 коп (далее по тексту - «Цена Договора»).

4.1.1. Расчет стоимости 1 м<sup>2</sup> (в целях расчетов по п. 4.8. Договора) определяется как Цена Договора, поделенная на указанную в Приложении №1 к Договору Общую площадь Жилого помещения (для Жилых помещений без лоджий, веранд, балконов, террас) либо Общую приведенную площадь Жилого помещения (для Жилых помещений с лоджией, верандой, балконом, террасой).

4.2. Указанная Цена Договора НДС не облагается, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 146 и подпунктом 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851) БИК 044525225 КПП 773601001 ИНН 7707083893.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Элит-Строй» (ИНН: 7715569398; ОГРН: 1057747496047).

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ )рублей \_\_\_\_\_ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу - в порядке, предусмотренном п. 4.4. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования до 07 мая 2021 г.

Банковские реквизиты Бенефициара (Застройщика) для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара указаны в разделе «Адреса, реквизиты Сторон» в реквизитах Застройщика.

4.4. Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. Договора, производится Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.5. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

4.6. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, на эскроу-счет открытый согласно условиям настоящего Договора.

4.7. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.8. В случае отклонения Инвентарной площади Жилого помещения от Общей приведенной площади Жилого помещения/Общей площади Жилого помещения, определенной в Приложении №1 к Договору, в большую или меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет на следующих условиях:

4.8.1. Если Инвентарная площадь Жилого помещения окажется больше чем указанная в Приложении №1 Общая приведенная площадь Жилого помещения/Общая площадь Жилого помещения, Участник обязуется осуществить доплату за увеличение Общей приведенной площади Жилого помещения/Общей площади Жилого помещения из расчета стоимости 1 кв. м., определенной пунктом 4.1.1. настоящего Договора.

4.8.2. Если Инвентарная площадь Жилого помещения окажется меньше чем указанная в Приложении №1 Общая приведенная площадь Жилого помещения/Общая площадь Жилого помещения, Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные средства из расчета стоимости 1 кв. м., определенной п. 4.1.1. настоящего Договора.

4.8.3. Перерасчеты, обусловленные п. 4.8.1. и 4.8.2. Договора, осуществляются Сторонами на основании Акта об итоговых расчетах. Обязательство по перечислению денежных средств, обусловленное Актом об итоговых расчетах, должно быть исполнено соответствующей Стороной в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты составления такого Акта.

4.9. Сторонами согласовано, что Титульная площадь Жилого помещения не влияет на расчеты Сторон и не является основанием для составления Сторонами Акта об итоговых расчетах.

#### 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Акта приема-передачи (при условии соблюдения норм и правил эксплуатации).

Гарантийный срок на работы по отделке Объекта долевого строительства (в случае если согласно Приложению №1 к настоящему Договору Объект долевого строительства передается с отделкой) составляет 6 (шесть) месяцев с момента приемки Объекта долевого строительства по акту при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства).

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

5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон с даты его подписания Сторонами, которая указана в верхней правой части первой страницы Договора.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.3. Обязательства Участника считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.4. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Отказ Участника от исполнения Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участником соответствующего уведомления Застройщику.

6.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (два) месяца, либо систематического нарушения (более трех раз в течение двенадцати календарных месяцев) Участником сроков оплаты в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Односторонний отказ любой из Сторон от Договора без оснований, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, не допускается.

6.8. Участник вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Жилого дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, которое указано в определениях настоящего Договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором. В части, не предусмотренной Договором, ответственность наступает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.5. Не передача Объекта долевого строительства в связи с неоплатой цены Договора в полной сумме Участником, не является нарушением Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику.

7.8. В случае выявления в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 30 (Тридцати) дней с даты составления такого Акта.

7.9. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного п.7.8. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

## 8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформлении Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие:

9.1.1. На образование из Земельного(ых) участка(ов) нового(ых) Земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела Земельного(ых) участка(ов), а также на межевание Земельного(ых) участка(ов).

9.1.2. На обработку Застройщиком персональных данных Участника, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно данных о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, документе, удостоверяющем личность, которые могут быть использованы для выполнения Застройщиком обязательств по Договору. Под обработкой персональных данных понимаются действия с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, иные действия, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.2. Обусловленное в пункте 9.1., включая подпункты 9.1.1. – 9.1.2. Договора, признается Сторонами надлежащим согласием Участника соответствующим требованиям норм действующего законодательства РФ. Получение дополнительного согласия Участника для осуществления Застройщиком указанных действий не требуется.

9.3. В цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно(за счет Участника):  
- нотариальные тарифы и сборы( в случае если при оформлении Договора потребуется совершение каких-либо нотариальных действий);

- государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора(если такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника) , государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;

- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов необходимых для оформления права собственности Участника.

9.4. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9.5. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде. Направление таких извещений является достаточным основанием для использования содержащейся в них информации при взаимоотношениях Сторон по Договору, в указанных случаях оформление дополнительных соглашений к Договору не требуется.

9.6. Споры и разногласия по Договору решаются путем переговоров, в случае не достижения согласия

спор передается на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. а.

9.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.8. Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

9.9. К настоящему Договору в трех экземплярах составлены следующие Приложения:

▪ Приложение № 1 к Договору – Идентификационные и технические характеристики Жилого дома и Объекта долевого строительства (Жилого помещения).

*Подписывая настоящий Договор, Участник*

*подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал настоящего Договора и всех его неотъемлемых частей.*

Подпись Участника:

\_\_\_\_\_

#### Адреса, реквизиты Сторон:

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
«Элит-Строй»

115114, Москва г, Дербеневский 1-й пер, дом № 5,  
этаж 3, помещение IV, комната 99А

ИНН 7715569398

КПП 772501001

ОГРН 1057747496047

Р.сч. 40702810938000236655

в ПАО Сбербанк

Кор. сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел. 8-499-211-22-33

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Л.Д. Гавриков

**Участник:**

Гр. РФ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Г.р.,

место рождения: \_\_\_\_\_,

(паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

Тел: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты

для направления кассового чека: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

**Идентификационные и технические характеристики Жилого дома и  
Объекта долевого строительства (Жилого помещения)**

- Адрес: г. Москва, ул. Барвихинская вл. 6 на земельном участке с кадастровым №77:07:0008001:31.
- Вид: жилое здание со встроенно-пристроенным предприятием торговли и подземным паркингом.
- Назначение Жилого дома – для проживания,
- Количество этажей: 10+1 подземный,
- Количество секций: 4 ,
- Общая площадь многоквартирного дома и пристроенного общественного здания – 27 500 кв.м.
- Материал наружных стен в соответствии с проектом: вентфасад+ утеплитель + пенобетон/(ж/б)
  - Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные,
- Класс энергоэффективности: А,
- Класс сейсмостойкости: не требуется
- Назначение Объекта долевого строительства - жилое
- Секция: \_\_\_\_\_,
- Этаж на котором расположен Объект долевого строительства: \_\_\_\_\_,
- Условный номер Объекта долевого строительства - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),
- Общая площадь Объекта долевого строительства (для Жилых помещений без лоджий, веранд, балконов, террас) \_\_\_\_\_ кв.м.

Либо

Общая приведенная площадь Жилого помещения (для Жилых помещений с лоджией, верандой, балконом, террасой) \_\_\_\_\_ кв.м.

- Количество комнат \_\_\_\_\_,
- Площадь комнаты №1 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь комнаты №2 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь комнаты №3 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь кухни \_\_\_\_\_ кв.м., площадь коридора \_\_\_\_\_, площадь ванны \_\_\_\_\_, площадь туалета \_\_\_\_\_, площадь кладового помещения \_\_\_\_\_,

Отклонение площадей комнаты (комнат), кухни, коридора, кладового (- вых) помещения (- ний), ванной комнаты, туалета в большую или меньшую сторону не является нарушением исполнения Договора со стороны Застройщика, так как Стороны предусмотрели, согласились и не возражают, что возможны такие изменения по факту строительства по отношению к площадям на момент заключения Договора.

**2. Архитектурно-конструктивные и технические параметры:**

Остекление – выполняется в объеме Проекта.

Наличие балконов, лоджий – согласно Проекта

**3. Техническое состояние(квартиры без отделки) :**

- 3.1. Устройство перегородок:
  - Перегородки (в том числе межкомнатные, ограждающие кухню, санузел, кладовую и т.д.) не устанавливаются.
- 3.2. Инженерные коммуникации:
  - 3.2.1. Вентиляция - выполняются вертикальные стояки воздухопроводов. Горизонтальная разводка не выполняется.
  - 3.2.2. Отопление:
    - Выполняется разводка труб и подключение радиаторов отопления.
    - Выполняется установка радиаторов отопления (количество и марка определяются проектом).
  - 3.2.3. Холодное и горячее водоснабжение:
    - Выполняется монтаж вертикальных стояков с отводами и установкой счетчиков и запорной арматуры без выполнения трубных разводов.
  - 3.2.4. Канализация:
    - Выполняется монтаж вертикальных стояков с отводами без выполнения трубных разводов.
  - 3.2.5. Электроснабжение:
    - Выполняется ввод электрического кабеля в помещение, устройство щита механизации
    - Разводка электрических сетей внутри помещения не выполняется.
    - Установка розеток, выключателей, светильников звонков и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляется).
- 3.3. Сантехоборудование:
  - Установка ванн, душевых кабин, умывальников, унитазов, моек, водоразборной арматуры и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляются).
- 3.4. Отделочные работы:

- Штукатурные работы не выполняются.
  - Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.
- 3.5. Дверные блоки, Мебель:
- Выполняется установка только дверного блока на входе в помещение. Тип определяется проектом.
  - Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.6. Оконные блоки:
- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.
  - Наличие балкона/лоджии – согласно Проекту.
  - Выполняется или не выполняется остекление балконов/лоджий – в каждом конкретном случае предусмотрено Проектом.
  - Материал оконных блоков определяется Проектом.
  - Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем.
  - Подоконные доски – предоставление и установка не предусмотрены.
- 3.7. Полы:
- Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.
  - Гидроизоляция мокрых зон не выполняется.
- 3.8. Стены шахт инженерных коммуникаций:
- Вентиляционные шахты не выполняются
  - Стены шахт для прокладки систем водоснабжения и канализации не выполняются.
- 3.9. Лоджия:
- Стены без отделки;
  - Пол: без отделки;
  - Потолок: без отделки.

**ПРИМЕЧАНИЕ: Для квартир с предчистовой отделкой должно применяться следующее описание:**

- 3.1. Устройство межкомнатных перегородок согласно плану (п. 4.1 Приложения).
- Устанавливаются перегородки, ограждающие санузел, и межкомнатные перегородки.
- 3.2. Отопление:
- Выполняется разводка труб и подключение радиаторов отопления.
- Выполняется установка радиаторов отопления (количество и марка определяются проектом).
- Холодное и горячее водоснабжение.
- Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов, предназначенных для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками.
- Канализация:
- Выполняется монтаж вертикальных стояков с отводами без выполнения трубных разводов.
- Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, водоразборная арматура и иное) – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.3. Вентиляция - выполняются вертикальные стояки воздухопроводов. Горизонтальная разводка не выполняется. В соответствии с проектной документацией.
- 3.4. Электроснабжение.
- Выполняется монтаж силовых линий с внутриквартирной разводкой, монтаж коммутационных коробок, подрозетников, сборка и монтаж распределительного электрического щита.
  - Розетки, выключатели - установка (предоставление) не предусмотрена;
  - Светильники, электрические звонки – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.5. Отделочные работы.
- Выполняется оштукатуривание стен и перегородок, без откосов.
  - Работы по отделке потолка (заполнение межплиточных стыков (швов), выравнивание, оштукатуривание, шпатлевка, окраска, монтаж подвесных потолков, иные работы) не выполняются.
  - Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.
- 3.6. Дверные блоки. Мебель.
- Выполняется установка только входных дверных блоков (дверь металлическая).
  - Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.7. Оконные блоки.
- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.
  - Материал оконных блоков определяется Проектом.
  - Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем.
  - Подоконные доски – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.8. Полы.
- Выполняется стяжка полов, для мокрых зон выполняется гидроизоляция.
- 3.9. Стены шахт инженерных коммуникаций:

- Вентиляционные шахты выполняются в соответствии с проектом.
  - Стены шахт для прокладки систем водоснабжения и канализации выполняются в соответствии с проектом.
- 3.10. Лоджия:
- Стены без отделки;
  - Пол: без отделки;
  - Потолок: без отделки.
- ПРИМЕЧАНИЕ: Для квартир с отделкой должно применяться следующее описание:**
- 3.1. Состав отделочных работ и предоставляемого оборудования:
- Выполняется установка внутриквартирных перегородок;
- 3.2. Электроснабжение:
- Выполняется монтаж силовых линий с внутриквартирной разводкой, монтаж коммутационных коробок, подрозетников, сборка и монтаж распределительного электрического щита;
  - Выводы под светильники (светильники не устанавливаются);
  - Электрофурнитура (выключатели, розетки, розетки интернет, розетки тв)- устанавливаются;
- 3.3. Остекление:
- Установок оконных блоков по контуру наружных стен. Материал оконных блоков определяется Проектом;
- 3.4. Отделочные работы:
- Пол: стяжка, ламинат;
  - Плинтус: пластиковый;
  - Потолок: шпатлевка, вододисперсионная краска или натяжной потолок;
  - Стены: оштукатуривание стен и перегородок, флизелиновые обои под покраску (без покраски);
  - Вентрешетка: ПВХ;
  - Подоконники, откосы: ПВХ, сухая штукатурка;
  - Радиаторы отопления определяются проектом;
  - Один кондиционер, место установки определяется проектом;
  - Двери межкомнатные (полный комплект);
  - Пол с/узел: керамическая напольная плитка;
  - Потолок с/узел: выравнивание, оштукатуривание, шпатлевка, вододисперсионная краска или натяжной потолок;
  - Стены с/узел: керамическая облицовочная плитка;
  - Ванна: сталь эмаль или акрил;
  - Раковина: эмаль с трубой;
  - Комплект смесителей для ванны и раковины;
  - Унитаз напольный;
  - Полотенцесушитель: из нержавеющей стали;
  - Дверь входная (полный комплект): дверь стальная;
- 3.5. Водоснабжение:
- Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с трубной разводкой, предназначенной для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. На отводах устанавливаются вентили, разводка оканчивается заглушками;
  - Выполняется разводка хозяйственно-бытовой канализации предназначенной для подключения кухонной мойки, умывальника, ванны, унитаза.
- 3.6. Лоджия:
- Стены шпатлевка, вододисперсионная окраска;
  - Пол: стяжка, облицовка керамической плиткой;
  - Потолок: шпатлевка, окраска вододисперсионной краской.

**4. План объекта долевого Объекта долевого строительства (схема границ и планировка) и расположение по отношению друг к другу частей, являющегося Объектом долевого строительства – Жилого помещения:**

- 4.1. Границы Объекта долевого строительства, указанные в настоящем Приложении № 1 к Договору выделены на фоне нижеуказанного поэтажного плана:



4.2. Предполагаемая планировка Объекта долевого строительства определяется Проектом (утверждаемой частью) на Жилой дом. Фактическая планировка определяется рабочей документацией на Жилой дом.

**5. Прочее:**

5.2. Настоящее Приложение, аналогично Договору, составлено и подписано Сторонами в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.3. Термины и определения, приведенные в настоящем Приложении, толкуются в соответствии с их значением, указанным в Договоре.

5.4. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

**6. Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

ООО «Специализированный застройщик  
«Элит-Строй»

---

**Участник:**

---