

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

г. Москва

«\_\_» \_\_\_ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «КомфортИнвест», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7714909436, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1137746559268, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 77 №015370892, дата государственной регистрации: 01 июля 2013 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, код причины постановки на учет (КПП): 772201001, место нахождения юридического лица: 109518, г. Москва, ул. Грайвороновская, дом 4, стр. 6, этаж 2, помещение №IX, часть комнаты №1, офис №6, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция ФНС России № 46 по г. Москве, дата регистрации: 01 апреля 2015 года, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Сочина Артема Владиславовича**, действующего на основании Доверенности №42КИ/2017 от 25 июля 2017 года, с одной стороны, и

гр. РФ, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол – \_\_\_\_\_ место рождения – \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

**1.1. Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «КомфортИнвест», осуществляющее строительство многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ») для создания объекта капитального строительства: «Жилой дом №10 корпус №1/корпус №2» на основании Разрешения на строительство №RU50-16-6766-2016, выданного Министерством строительного комплекса Московской области «13» декабря 2016 г.

**1.2. Земельный участок** - общей площадью 9100 кв.м; кадастровый № 50:12:0070322:38, расположенном по адресу: Российская Федерация, Московская область, Мытищинский район, западнее п. Пироговский, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «22» июля 2016 года сделана запись регистрации №50-50/012-50/012/001/2016-2923/1, (далее – Земельный участок).

**1.3. Многоквартирный жилой дом** -10 корпус №1/корпус №2, жилой многоквартирной застройки, расположенный по строительному адресу: Московская область, Мытищинский район, западнее п. Пироговский (адрес в соответствии с разрешением на строительство).

Изменение указанного адреса в процессе строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом. Информацию о новом адресе Стороны получают самостоятельно из соответствующих официальных документов. Описание Многоквартирного жилого дома, в том числе описание общего имущества в Многоквартирном доме, подлежащего передаче Участнику, приведено в Проектной декларации, которая размещена в сети «Интернет» на сайте [http:// pirogovo-riviera.ru/](http://pirogovo-riviera.ru/).

**1.4. Объект долевого строительства** – жилое помещение (Квартира), нежилое помещение указанные в п. 1.2 Договора, входящие в состав Многоквартирного дома / иных зданий в составе проекта, реализуемого в рамках настоящего Договора и строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома / иных зданий, а также соответствующее общее имущество Многоквартирного дома.

В случае, если предметом настоящего Договора являются несколько Квартир или Квартиры в нескольких Многоквартирных домах, соответствующие термины понимаются в тексте Договора во множественном числе.

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

**1.6. Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

**1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

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

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

**1.10. Проектная площадь** – площадь Объекта долевого строительства согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора, а именно общая площадь Квартиры, определяемая в соответствии с п.5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, а также площадь балконов с применением понижающего коэффициента 0,3; площадь лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5.

**1.11. Фактическая площадь** – площадь Объекта долевого строительства согласно данным инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной БТИ по окончанию его строительства, а именно общая площадь Квартиры, определяемая в соответствии с п.5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, а также площадь балконов с применением понижающего коэффициента 0,3; площадь лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5.

**1.12. Нежилые помещения в Многоквартирном доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Многоквартирном доме.

**1.13. Изменение фасада Многоквартирного дома** - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Объекта долевого строительства или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Многоквартирного дома.

**1.14. Переустройство Объекта долевого строительства** – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Объекте долевого строительства (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Многоквартирному дому.

**1.15. Перепланировка Объекта долевого строительства** – изменение конфигурации Объекта долевого строительства, в т.ч. возведение межкомнатных стен, относительно изначальной проектной документации по Многоквартирному дому и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору; а также изменение конфигурации Объекта долевого строительства, требующее внесения изменения в документ (паспорт) технической инвентаризации на Многоквартирный дом и (или) Объект долевого строительства.

**1.16. Существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства** - проявление существенного недостатка Объекта долевого строительства, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоизмерных расходов (более 300 000 (трехсот тысяч) рублей) и затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), и выявляется неоднократно, и проявляется вновь после его устранения.

**1.17. Существенное изменение проектной документации Многоквартирного дома** - изменение общей Проектной площади Многоквартирного дома более чем на 20 (двадцать)% и/или изменение этажности Многоквартирного дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора, и/или продление срока действия разрешения на строительство на 3 (три) и более года.

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

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

1.2. Перечень Объектов долевого строительства, передаваемых Участнику долевого строительства указан в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

По окончании строительства Многоквартирного дома номер Квартиры будет определен в соответствии с экспликацией к поэтажному плану Многоквартирного дома.

Описание (характеристики, Проектная площадь) и расположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимости – Многоквартирного дома (с указанием Проектной площади Объекта долевого строительства) устанавливается Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами (далее – «Акт приема-передачи») после получения в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **II квартал 2019 года**. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.4. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, могут быть изменены в случае издания соответствующего распорядительного правового акта.

1.5. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший указанное сообщение, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи.

1.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (Квартиры), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (Квартиры), составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику долевого строительства.

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

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

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

1.8. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Многоквартирного дома, размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет на сайте <http://pirogovo-riviera.ru>.

1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечены:

- залогом Земельного участка,

- страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ. Гражданская ответственность Застройщика застрахована Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ», Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-\_\_\_\_\_ от 21 сентября 2017 года.

Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией Застройщика и условиями страхования, а также сведениями о страховой организации до подписания настоящего Договора.

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (Цена настоящего Договора), составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**, НДС не облагается,

2.2. Цена настоящего Договора включает в себя возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Многоквартирному дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого

строительства Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»), а также вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. Услуги Застройщика оказываются с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, указанные в п. 2.1 настоящего Договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 10 настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены договора до государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все штрафные санкции, которые будут применены к Застройщику по причине досрочной оплаты.

2.4. Цена настоящего Договора подлежит уточнению Сторонами после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, после уточнения Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ. В случае если Фактическая площадь по результатам обмеров БТИ будет отличаться от Проектной площади, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

2.4.1. в случае, если Фактическая площадь в соответствии с данными органов БТИ окажется больше, более чем на 0,2 квадратных метра относительно Проектной площади, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику Цены договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика;

2.4.2. в случае если Фактическая площадь в соответствии с данными органов БТИ окажется меньше, более чем на 0,2 квадратных метра, относительно Проектной площади, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченной им Цены договора в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

2.4.3. Для целей проведения взаиморасчетов, указанных в пункте 2.4.1 и пункте 2.4.2 цена 1 (одного) квадратного метра определяется как разница Цены настоящего Договора поделенной на Проектную площадь Объекта долевого строительства.

Сумма подлежащих доплате или возврату денежных средств определяется как произведение цены 1 (одного) квадратного метра и возникшей разницы между Фактической и Проектной площадями в квадратных метрах.

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

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

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

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены настоящего Договора считается надлежаще исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме, в том числе по результатам уточнения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть или направить своего полномочного представителя в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим пунктом Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) дней со дня истечения указанного в настоящем пункте срока вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

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

3.1.4. Заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), начиная с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанные выше платежи уплачиваются Участником долевого строительства исходя из фактических затрат организации, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирного дома.

Стороны договорились, что в случае несоблюдения Участником долевого строительства п. 3.1.2. Договора, обязанность по оплате расходов по содержанию Объекта возникает у Участника долевого строительства с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.1.5. Согласовывать с Застройщиком заключение договора об уступке прав и/или переводе долга (согласно статье 5 настоящего Договора).

3.1.6. Нести все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации (БТИ) на Объект долевого строительства.

3.1.7. Произвести самостоятельно и за свой счет государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной регистрацией.

3.1.8. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

3.1.10. При перечислении денежных средств на расчетный счет Застройщика в обязательном порядке указать в качестве назначения платежа: **«Оплата по Договору № ДДУ/\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_ 2017 года, \_\_\_\_\_, НДС не облагается».**

3.1.11. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под многоквартирным домом, указанным в п.1.2. Раздела «ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ» настоящего Договора, и прилегающей к нему территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, и образованием земельного участка под многоквартирным домом, указанным в п.1.2. Раздела «ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ» настоящего Договора, и прилегающей к нему территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под многоквартирным домом, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на указанный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии оплаты Участником долевого строительства Цены Договора в том числе денежных средств по результатам уточнения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами БТИ, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

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

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

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

3.2.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

3.2.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

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

3.2.8. Уведомить Участника долевого строительства в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения точных данных от органов БТИ о результатах обмеров Объекта долевого строительства органами БТИ и времени осуществления взаиморасчетов (сообщение может быть передано по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления).

#### **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.3. В случае нарушения установленных пунктами 2.3 и 2.4.1 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства 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, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

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

#### **5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА**

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены (или соответствующей части Цены) настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав и/или уступка прав и перевод долга производятся Участником долевого строительства только по письменному согласованию с Застройщиком.

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

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

5.4. По соглашению Сторон Застройщик на основании отдельно заключаемого договора за вознаграждение может оказывать Участнику долевого строительства услуги по подготовке договора уступки прав и перевода долга по настоящему Договору и обеспечению его государственной регистрации в Регистрирующем органе.

5.5. Уступка Участником прав и обязанностей по договору полностью или в части третьему лицу допускается при условии письменного согласия Застройщика. В случае отсутствия согласия Застройщика уступка прав и обязанностей считается не состоявшейся.

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

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

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

6.2.1. Исключением из условий, изложенных в пункте 6.2 настоящего Договора (в отношении действительности изменений и дополнений настоящего Договора только в случае их оформления в письменной форме, подписания Сторонами и регистрации Регистрирующим органом) являются случаи, предусмотренные пунктами 2.4, 9.10, 9.11, 9.12 настоящего Договора.

6.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежа(ей) в счет оплаты Цены настоящего Договора.

6.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий на два месяца срок, установленный настоящим Договором, а также в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами. При этом Застройщик, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом № 214-ФЗ, обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены настоящего Договора.

При этом, Участник долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента предполагаемого прекращения действия настоящего Договора, обязан направить Застройщику письменное извещение о своем намерении отказаться от исполнения Договора с указанием причин, и вправе отказаться от исполнения Договора только при не урегулировании спора или неполучении ответа от Застройщика в указанный выше срок.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. В этом случае Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора.

6.8. В случае расторжения/прекращения Договора по любым основаниям, предусмотренным договором или действующим законодательством, кроме случаев прекращения ввиду исполнения Участник поручает Застройщику денежные средства, фактически поступившие от Участника в уплату цены договора, за вычетом неустоек, перечислить на рублевый вклад Участника, либо выплатить Участнику каким-либо иным способом.

6.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

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

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

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае, если Стороны не достигли взаимного согласия, споры передаются на рассмотрение Мытищинского городского суда Московской области.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

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

9.2. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору (в т.ч. - с переводом долга) третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязанностей, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки (перевода долга), а также любых последующих соглашений между третьим лицом и Застройщиком.

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

9.4. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в статье 10 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон.

9.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

9.6. В случае издания Правительством Российской Федерации правил, обязательных для Сторон при его исполнении, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных правил распространяется на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если Правительством Российской Федерации не будет установлено иное.

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

9.8. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

9.9. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что он уведомлен обо всех обременениях, установленных в отношении указанного в настоящем Договоре (раздел «Термины и толкования») земельного участка и согласен заключить настоящий Договор на всех указанных в настоящем Договоре условиях.

9.10. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание указанных выше земельных участков, изменение их границ и/или раздел на участки меньшего размера, объединение в участки более крупного размера, ипотеку указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц, а также – на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии установленной п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки участка, предназначенного для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности).

9.11. Участник долевого строительства не возражает против изменения субъектной принадлежности (смена собственника) земельного участка и/или земельных участков, на которых осуществляется строительство Многоквартирных домов на условиях настоящего Договора. При этом, такая субъектная принадлежность не влечёт за собой внесения изменений в настоящий Договор. В случае изменения вышеуказанной субъектной принадлежности предметом залога в обеспечение исполнения обязательств Застройщика будет являться соответственно земельный участок/земельные участки, предназначенные для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности.



9.12. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие в рамках законодательно установленных процедур производить по усмотрению Застройщика внесение изменений в проектную документацию Многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь в: Схему планировочной организации земельного участка, Проект планировки территории, а также любой из разделов проектной и/или рабочей стадии проектирования, как в части конструктивных элементов и материалов, из которых выполняются строительные работы так и в части оформления фасада и цветового решения) при условии если указанные изменения не повлекут за собой существенное изменение проектной документации Многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства. В случае, если в результате внесённых изменений произойдёт корректировка соответственно, Общей площади Объекта долевого строительства, Проектной площади Объекта долевого строительства, Фактической площади Объекта долевого строительства, вышеназванные изменения не повлекут за собой необходимости внесения изменений в настоящий Договор в виде отдельных приложений, дополнительных соглашений и других дополнений к Договору и считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

9.13. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Регистрирующего органа.

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

- 1) Приложение № 1 – Описание и расположение Объекта долевого строительства.
- 2) Приложение № 2 – Описание работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.
- 3) Приложение № 3 – Описание Многоквартирного дома.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### **Застройщик:**

Юридический адрес: 109518, г. Москва, ул. Грайвороновская, дом 4, стр. 6, этаж 2, помещение №IX, часть комнаты №1, офис №6,

Почтовый адрес: 109518, г. Москва, ул. Грайвороновская, дом 4, стр. 6, этаж 2, помещение №IX, часть комнаты №1, офис №6,

Платежные реквизиты:

ИНН/КПП 7714909436 / 772201001

р/сч 40702810740000024686

в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва

к/сч 3010181040000000225

БИК 044525225

\_\_\_\_\_/А.В. Сочин/

М.П.

действующий по Доверенности  
№42КИ/2017 от 25.07.2017 г.

### **Участник долевого строительства:**

гр. РФ, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения, пол \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт  
\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения:  
\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_

**Описание и расположение Объектов долевого строительства**

Строительный адрес: Московская область, Мытищинский район, западнее п. Пироговский, жилой дом №10 корпус №1/ корпус №2.

Настоящее Приложение к Договору состоит из текстовой и графической части.

В текстовой части в виде таблицы приведены параметры Объекта долевого строительства (Квартиры), сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас и расположении на планах графической части описания. В графической части указано местоположение Объектов долевого строительства в виде чертежей (планов) соответствующего этажа или типового этажа многоквартирного жилого дома №10 корпус №1/ корпус №2, о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов и террас.

Стороны согласовали способ описания Объектов долевого строительства путем сопоставления данных, перечисленных в текстовой части (таблице) настоящего Приложения к Договору и вышеуказанных чертежей (планов).

**Текстовая часть**

П / П	Секция	Этаж	Условный (проектный) номер квартиры)	Кол-во комнат	Проектная площадь	Общая площадь жилого помещения	в т.ч.: жилая	Площадь помещений вспомогательного использования	Площадь лоджий, веранд, балконов, террас (без понижающего коэффициента)	Нумерация на площадке от выхода из лифта по часовой стрелке

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**  
ООО «КомфортИнвест»

\_\_\_\_\_/А.В. Сочин/

М.П.

действующий по Доверенности  
№42КИ/2017 от 25.07.2017 г.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Графическая часть

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**  
ООО «КомфортИнвест»

\_\_\_\_\_/А.В. Сочин/

М.П.

действующий по Доверенности  
№42КИ/2017 от 25.07.2017 г.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /

### Описание работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ в объеме проекта:

#### Квартира передается со следующей внутренней отделкой:

- **Входная дверь в квартиру деревянная** (глухая, открывание по проекту). Все двери одной серии, марки, цвета, с одинаковым рисунком.

1. Стены.

Не отделанная и не оштукатуренная поверхность.

2. Пол.

Бетонная поверхность.

3. Потолок.

Бетонная поверхность.

4. Окна.

ПВХ –двухкамерный стеклопакет. Открывание распашное и наклонно-поворотное.

- **Санузел**

1. Пол

Бетонная поверхность или цементно-песчаная стяжка, с нанесенной обмазочной гидроизоляцией.

2. Стены

Из бетона и (или) влагостойких пазогребневых плит 80 мм.

3. Потолок.

Бетонная поверхность.

4. Сантехоборудование.

Сантехприборы не устанавливаются.

- **Ванная комната**

1. Пол

Бетонная поверхность или цементно-песчаная стяжка, с нанесенной обмазочной гидроизоляцией.

2. Стены.

Из бетона и (или) влагостойких пазогребневых плит 80 мм.

3. Потолок.

Бетонная поверхность.

4. Сантехоборудование.

Сантехприборы не устанавливаются.

- **Лоджия**

1. Стены

Поверхность газобетонного блока и (или) монолитного железобетона.

2. Пол.

Бетонная поверхность.

3. Потолок

Бетонная поверхность.

4. Окна.

ПВХ –двухкамерный стеклопакет. Открывание распашное и наклонно-поворотное.

- **Балкон**

1. Стены

Тыльная или лицевая поверхность фасадного кирпича (камни мелкие стеновые из тяжелых бетонов).

2. Пол.

Бетонная поверхность.

3. Потолок

Бетонная поверхность.

4. Ограждение

Полнотелый керамический кирпич (или аквапанель на стальном каркасе) с остеклением одинарным стеклом толщиной 5мм на алюминиевом профиле с раздвижными створками.

## • Инженерное обеспечение квартиры

### 1. Электроснабжение.

Электроразводка Застройщиком выполняется в соответствии с проектной документацией жилого дома. Застройщик выполняет ввод электрокабеля (ВВГнгLS-3x10) от этажного щита до квартирного щитка механизации, в котором устанавливаются: вводное дифференциальное УЗО (25А/30мА), автоматический выключатель сети временного освещения на ток (10А), автоматический выключатель сети временной розеточной группы на ток (10А).

Электропроводка по квартире выполняется Участником долевого строительства.

Расчетная мощность электроустановки квартиры принимается равной 10 кВт. На период выполнения строительно-отделочных работ в квартире максимальный электрический ток ограничен автоматическим выключателем 16А 220В, расположенном в этажном щите.

Учет электроэнергии осуществляется электросчетчиком, установленным в этажном электрощите. Участник долевого строительства выполняет разводку внутри квартиры в соответствии с согласованным с управляющей компанией проектом. Проект электропроводки квартиры должен удовлетворять требованиям действующих нормативных документов (ПУЭ 7 изд., СП 31-110-2003).

Кабели, применяемые в квартирной разводке должны быть с медными жилами, в исполнении не ниже “-нгLS”. Сечение жил кабелей принять в зависимости от подключаемого оборудования, но для сети освещения не ниже 1,5 мм кв., для розеточных сетей не ниже 2,5 мм кв., для питания электроплиты – не ниже 6 мм кв. Обязательно выполнение системы дополнительного уравнивания потенциалов.

Кабели сети электроосвещения прокладываются горизонтально: скрыто под слоем штукатурки или в ПВХ трубах, в ПВХ кабель-каналах; вертикально: скрыто в штрабах перегородок и стен, в ПВХ трубах, в ПВХ кабель-каналах. Разрушение монолитных железобетонных перекрытий (потолков) штроблением запрещается. Штробление монолитных железобетонных стен разрешается, но не глубже 2 см.

Кабели розеточной сети прокладываются горизонтально: скрыто в подготовке пола в ПВХ или ПНД трубах, или открыто в ПВХ кабель-каналах; вертикально: скрыто в штрабах перегородок и стен, в ПВХ трубах, в ПВХ кабель-каналах. Штробление монолитных железобетонных стен разрешается, но не глубже 2 см.

### 2. Слаботочные сети связи.

Застройщиком выполняются вводы в квартиру от поэтажных щитков следующих систем:

- система пожарной сигнализации: выполнен ввод кабеля в квартиру до конечных устройств (пожарных извещателей);

- домофонная связь: выполнен ввод кабеля в квартиру (запас кабеля не более 2м, без установки квартирного переговорного устройства);

- радификация: выполнен ввод кабеля в квартиру (запас кабеля не более 2.5м, без установки радиорозетки).

Прочие слаботочные сети связи и информации: выполнена прокладка кабель-канала (ПВХ-трубы) в квартиру.

При прокладке слаботочных сетей связи Участник долевого строительства обязан руководствоваться описанными выше требованиями к прокладке сетей электроснабжения.

### 3. Водоснабжение.

Точки подключения сети горячего и холодного водоснабжения внутри квартиры находятся в зонах ванных комнат и санузлов, после счетчиков учета воды, точки подключения оснащены шаровыми кранами Ду=15 мм. Для подключения полотенцесушителей предусмотрены два отдельных шаровых крана на сети горячего водоснабжения. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения осуществляет Участник долевого строительства. Квартира оборудована внутриквартирным пожарным краном, оснащенным шлангом диам.19 мм длиной 15 м и распылителем.

#### **4. Канализация.**

Точки подключения к канализационным стоякам внутри квартиры находятся в зонах ванных комнат и санузлов, на отводах, оснащенных заглушками. Внутриквартирную разводку сети канализации осуществляет Участник долевого строительства.

#### **5. Отопление.**

Установка радиаторов отопления в квартире и подводка к ним труб осуществляется Застройщиком согласно проекту жилого дома.

#### **6. Вентиляция.**

При расположении квартиры на предпоследнем или последнем этаже Застройщик производит установку осевых вентиляторов в вентиляционных шахтах квартиры. Подключение вентиляторов осуществляет Участник долевого строительства.

#### **7. Кондиционирование.**

Установку кондиционера осуществляет Участник долевого строительства, при этом внешний блок кондиционера должен быть установлен в месте, предусмотренном проектом здания.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью указанного выше Договора.

### **ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

ООО «КомфортИнвест»

\_\_\_\_\_/А.В. Сочин/

М.П.

действующий по Доверенности  
№42КИ/2017 от 25.07.2017 г.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Описание многоквартирного дома.**

**1. Сведения о виде многоквартирного дома:**

Жилой дом №10 корпус №1 представляет собой здание с техническими надстройками в зоне лестнично-лифтовых узлов и цокольным этажом под всем домом. Дом состоит из 2-х подъездов.

/ Жилой дом №10 корпус №2 представляет собой здание с техническими надстройками в зоне лестнично-лифтовых узлов и цокольным этажом под всем домом. Дом состоит из 4-х подъездов.

**2. Сведения о назначении многоквартирного дома:** жилой

**3. Сведения об этажности многоквартирного дома:** 1 подвальный (подземный этаж), 9 жилых этажа (надземных).

**4. Сведения об общей площади многоквартирного дома:** 10 021,85 м<sup>2</sup>/17 674,45 м<sup>2</sup>

**5. Сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий многоквартирного дома:**

Монолитный железобетонный каркас.

Наружные стены ниже отметки 0.000 – монолитные железобетонные с гидроизоляцией, утеплением и с защитной мембраной; выше уровня отмостки облицованы керамогранитной плиткой.

Наружные стены выше отм. 0.000 - трехслойные. Состав несущей стены: железобетонные монолитные стены с утеплителем с облицовкой двух типов: 1) фасадным пустотелым камнем из тяжелых бетонов с заполнением керамзито - бетонной смесью; 2) керамогранитной плиткой по навесному вентилируемому фасаду.

Состав ненесущей стены: заполнение каркаса кладкой из газобетонных блоков, утеплитель, облицовка двух типов - аналогично облицовке наружных несущих стен.

Соединение слоев стен с применением облицовочного камня производится при помощи анкеров. Перекрытия монолитные железобетонные.

**6. Сведения о классе энергоэффективности, сейсмостойкости:** класс энергетической эффективности- В+. В соответствии с СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах» площадка строительства относится к району сейсмичностью менее 6 баллов. Сейсмостойкость не требуется, в связи с расположением участка в несейсмоопасном регионе.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

ООО «КомфортИнвест»

\_\_\_\_\_/А.В. Сочин/

М.П.

действующий по Доверенности  
№42КИ/2017 от 25.07.2017 г.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/