

## ДОГОВОР № К1-{\$Номер\_квартиры\_д} УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Московская область, Раменский район,  
г. Раменское

{ \$Дата\_ДДУ } г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Коробово-1»** (ООО «Коробово-1») (адрес места нахождения: 140105, Московская область, Раменский район, г. Раменское, ул. Чугунова, д. 15А, пом. 12, ИНН 5030068735, КПП 504001001, ОГРН 1105030000228), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Заборова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гр. РФ {\$ФИО}**, дата рождения: {\$Дата\_рождения} г., место рождения: {\$Место\_рождения}, пол - {\$Пол}, {\$Паспорт}, адрес регистрации: {\$Зарегистрирован}, именуемый(ая) 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, на котором будет располагаться Жилой дом, общей площадью 9750 м<sup>2</sup>, кадастровый номер 50:21:0070106:45, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного жилищного строительства, расположен по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, участок 54.

Указанный земельный участок принадлежит ООО «Коробово-1» на праве собственности.

**Проект** – проект строительства Жилого дома, выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «СПАС Инвест».

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и о Проекте. Оригинал Проектной декларации на бумажном носителе хранится у Застройщика.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности 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** – жилой дом № 1, 4-х этажный с антресолями, 3-х секционный, в составе первой очереди строительства комплексной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, участок 54.

**Объект долевого строительства** – жилое помещение и общее имущество, входящие в состав Жилого дома и 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.

**Жилое помещение** – жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

**Площадь Жилого помещения** – 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 и балконов.

**Проектная площадь Жилого помещения** – площадь Жилого помещения по Проекту, определяемая как сумма площадей всех комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых) Объекта долевого строительства, а также площадей лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых, с понижающими

коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

**Фактическая площадь Жилого помещения** – площадь Жилого помещения по Проекту, определяемая как сумма площадей всех комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых) Объекта долевого строительства, а также лоджий, балконов, веранд, террас и холодных кладовых без учета понижающих коэффициентов.

**Инвентарная площадь Жилого помещения** – площадь Жилого помещения, которая будет указана в техническом описании 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 едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении Объекта долевого строительства без учета площади лоджий и балконов, в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

## 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 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:

1.2.1. Жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.2.2. Доля в общем имуществе Жилого дома (включая долю в Земельном участке, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства, а также долю в иных объектах, предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства, Жилого дома, расположенных на указанном Земельном участке), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. После ввода Жилого дома в эксплуатацию границы Земельного участка определяются в порядке, установленном действующим законодательством.

1.3. Адрес Жилого дома: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, участок 54, жилой дом № 1, 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. Способы обеспечения обязательств Застройщика по Договору являются:

1.4.1. Залог Земельного участка в пользу Участника;

1.4.2. Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщиком по настоящему Договору является страхование гражданской ответственности Застройщика путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору со страховой организацией.

## 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»);
- Разрешение на строительство № RU50503102-710/С от 25.11.2014 года, выданное Администрацией муниципального образования Городское поселение Горки Ленинские Ленинского муниципального района Московской области. Срок действия – до 24.11.2019 года.

2.2. Проектная декларация опубликована Застройщиком путем размещения в сети Интернет на странице по адресу [www.aib.com](http://www.aib.com) во вкладке «Документы».

### **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 государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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 30 сентября 2018 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, не позднее 31 декабря 2018 года.

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется Актом приёма-передачи 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 10 (Десять) дней до таковой.

3.1.7. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать указанное разрешение или его нотариально удостоверенную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для обеспечения регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

#### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Застройщик вправе внести в строящийся Жилой дом и (или) Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные, планировочные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Объекта долевого строительства в частности они будут отвечать требованиям проектной документации.

#### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством РФ.

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 в сроки, указанные в соответствующем сообщении Застройщика.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником или их уполномоченными представителями.

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.

3.3.3. С даты принятия Объекта долевого строительства Участник получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется за свой счет осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя коммунальных платежей, а также принимать соразмерное участие в содержании и ремонте, в том числе капитальном, общего имущества Жилого дома, пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства, для чего обязуется заключить договор с обслуживающей Жилой дом организацией не позднее даты подписания Акта приема-передачи. 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.

3.3.4. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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.

3.3.5. 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.

#### **3.4. Участник вправе:**

3.4.1. 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.

Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и только после полной оплаты Участником Цены Договора.

В течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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 РАСЧЁТОВ**

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства, составляет сумму в размере **{Стоимость\_квартиры\_ДДУ}**, НДС не облагается (далее по тексту – «Цена Договора»).

4.2. Цена Договора определена как сумма:

- денежных средств, возмещающих затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, в том числе: затраты Застройщика, связанные с выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительномонтажных и других связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Жилого дома работ и услуг (в том числе технический надзор), благоустройство прилегающей территории, предусмотренное проектной документацией, а также иные расходы, предусмотренные статьей

18 Закона, в результате которых Жилой дом будет введен в эксплуатацию;

- денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.3. Стоимость услуг Застройщика определяется как положительная разница между Ценой Договора и стоимостью затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

В случае превышения затрат на строительство Объекта долевого строительства относительно денежных средств, внесенных Участником, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

Размер указанной разницы определяется Застройщиком самостоятельно после ввода Жилого дома в эксплуатацию на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. Договора, производится Участником на расчетный счет Застройщика **в течение 5 (пяти) банковских дней** с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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, причитающихся Застройщику, на расчетный счет Застройщика.

4.7. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.8. В случае отклонения Инвентарной площади Жилого помещения от Проектной площади Жилого помещения на 2 (Два) или более м<sup>2</sup> в большую или меньшую сторону, Стороны осуществляют перерасчет на следующих условиях:

4.8.1. Если Инвентарная площадь Жилого помещения окажется более чем на 2 (Два) м<sup>2</sup> больше Проектной площади Жилого помещения, Участник обязуется осуществить доплату Застройщику за увеличение площади Жилого помещения за площадь, превышающую 2 (Два) м<sup>2</sup>, из расчета стоимости 1 м<sup>2</sup>, которая определяется как Цена Договора, поделенная на Проектную площадь Жилого помещения, указанную в п. 2.3.2. Приложения № 1 к Договору.

4.8.2. Если Инвентарная площадь Жилого помещения окажется более чем на 2 (Два) м<sup>2</sup> меньше Проектной площади Жилого помещения, Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные средства за площадь, превышающую 2 (Два) м<sup>2</sup> из расчета стоимости 1 м<sup>2</sup>, которая определяется как Цена Договора, поделенная на Проектную площадь Жилого помещения, указанную в п. 2.3.2. Приложения № 1 к Договору.

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

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

4.10. Застройщик вправе передать Участнику по Акту приема-передачи Объект долевого строительства до полного исполнения последним обязательства по оплате Цены Договора. В этом случае Стороны соглашаются с тем, что:

4.10.1. Сумма задолженности Участника с даты, указанной в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, будет считаться суммой целевого займа для приобретения Объекта долевого строительства, предоставленного Застройщиком Участнику. При этом, в случае необходимости, новый график платежей утверждается подписанным Сторонами дополнительным соглашением к Договору, подлежащим государственной регистрации за счет Участника. Обязательства Участника по возврату суммы займа и процентов за пользование суммой займа обеспечиваются залогом Объекта долевого строительства (ипотекой), возникающей одновременно с регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства, при этом Участник выступает залогодателем, а Застройщик залогодержателем.

4.10.2. Процентная ставка за пользование суммой целевого займа будет установлена в размере 15 (Пятнадцать) процентов годовых с ежемесячным начислением и оплатой.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участниками правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Акта приема-передачи.

Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудование, примененные при строительстве Объекта долевого строительства, на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник, вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, при этом Участник обязан уведомить Застройщика об обнаруженных недостатках в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

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 нарушения Участником требований Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства (являющейся приложением к Акту приема-передачи), а также в случае нарушения Участником требований действующего законодательства РФ, Застройщик вправе отказаться от выполнения гарантийных обязательств по Договору.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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 соответствующей секции 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. Отказом Участника от заключения настоящего Договора являются:

- не осуществление государственной регистрации настоящего Договора по вине Участника в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты его подписания;
- не внесение Участником полностью или частично первого платежа Цены Договора в течение 14 (Четырнадцати) и более календарных дней с даты истечения срока для оплаты.

При этом настоящий Договор считается аннулированным с даты направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления.

В указанном случае денежные средства, внесенные Участником в счет оплаты Цены Договора, возвращаются Застройщиком Участнику в течение 20 (Двадцати) банковских дней с даты аннулирования Договора. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им согласно разделу 4 Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

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

Отказ Участника от исполнения Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения, а также в орган,

осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора согласно разделу 4 настоящего Договора.

6.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участниками 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.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возвращает Участнику денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора согласно разделу 4 Договора. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им согласно разделу 4 Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику по почте заказным письмом, а также в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участнику соответствующего уведомления Застройщика.

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

## **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.

## **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, находящиеся 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 оформления 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 их наступлении, а также о прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие:

9.1.1. На раздел Земельного участка в соответствии с ч. 1 ст. 11.4. Земельного кодекса Российской Федерации (136-ФЗ от 25.10.2001г.), при котором образуются несколько земельных участков, в том числе отдельный земельный участок под строительство Жилого дома (далее – «Земельный участок-1»).

9.1.2. На Замену предмета залога в соответствии с ч. 1. ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации (51-ФЗ от 30.11.1994г.), а именно: после раздела Земельного участка залог Земельного участка будет заменен на залог Земельного участка-1, на котором будет непосредственно размещен Жилой дом.

9.1.3. На обработку Застройщиком и Страховщиком 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 при страховании гражданской ответственности Застройщика в соответствии с п. 1.4.2. Договора и для выполнения Застройщиком иных 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. Предусмотренное в пункте 9.1., включая подпункты 9.1.1. – 9.1.3. Договора, признается Сторонами надлежащим согласием Участника (залогодержателя и физического лица), соответствующим требованиям норм действующего законодательства РФ. Получение дополнительного согласия Участника для осуществления Застройщиком указанных действий не требуется.

9.3. Государственная пошлина за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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 10 (десяти) 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. Споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Застройщика.

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 государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

- Приложение № 1 к Договору – Идентификационные и технические характеристики

Объекта долевого строительства.

*Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора и приложений к нему, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы.*

Подпись Участника:

\_\_\_\_\_

**Адреса, реквизиты Сторон:**

**ООО «Коробово-1»**

Адрес места нахождения: 140105,  
Московская область, Раменский район,  
г. Раменский, ул. Чугунова, д. 15А, пом. 12  
ИНН 5030068735, КПП 504001001,  
ОГРН 1105030000228  
р/с 40702810930470270601  
в ПАО «Промсвязьбанк»  
к/с 30101810400000000555  
БИК 044525555

**Участник:**

Гр РФ **{ \$ФИО }**,  
дата рождения: { \$Дата\_рождения } г.,  
место рождения: { \$Место\_рождения },  
пол - { \$Пол },  
{ \$Паспорт },  
адрес регистрации: { \$Зарегистрирован }  
тел.: { \$Номер\_телефона }  
email: { \$@ }

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Заборов Д. В./

\_\_\_\_\_/{\$ФИО\_инициалы}/

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**№ К1-{\$Номер\_квартиры\_д} от {\$Дата\_ДДУ} года**

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

**1. Основные характеристики Жилого дома:**

- 1.1. Строительный адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Горки Ленинские, пос. Мещерино, участок 54, жилой дом № 1.
- 1.2. Вид Жилого дома: жилой дом 4-х этажный с антресолями, 3-х секционный.
- 1.3. Назначение Жилого дома: многоэтажный многоквартирный жилой дом.
- 1.4. Этажность Жилого дома: 4-х этажный с антресолями и техническим подпольем.
- 1.5. Общая площадь Жилого дома: 6 380 м<sup>2</sup> в соответствии с проектной документацией.
- 1.6. Материал наружных стен: двухслойные, с внешней стороны энергосберегающая фасадная система на основе минваты или пенополистирола.
- 1.7. Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.
- 1.8. Класс энергоэффективности: А+.
- 1.9. Сейсмостойкость: 5 баллов.

**2. Основные характеристики Жилого помещения:**

- 2.1. Назначение объекта долевого строительства: жилое помещение.
- 2.2. Жилое помещение находится в секции {\$Секция}, этаж {\$Этаж}, условный номер Объекта долевого строительства {\$Номер\_квартиры}, количество комнат {\$Кол-во\_комнат}.
- 2.3. Имеет следующие технические характеристики:
  - 2.3.1. Площадь Жилого помещения составляет {\$Площадь\_без\_л/б} м<sup>2</sup>.
  - 2.3.2. Проектная площадь Жилого помещения составляет {\$Площадь\_с\_л/б\_с\_Коеф} м<sup>2</sup>.
  - 2.3.3. Фактическая площадь Жилого помещения составляет {\$Площадь\_с\_л/б\_без\_Коеф} м<sup>2</sup>.
  - 2.3.4. Площадь комнат: {\$Площадь\_комнаты1} м<sup>2</sup>, {\$Площадь\_комнаты2} м<sup>2</sup>, {\$Площадь\_комнаты3} м<sup>2</sup>.
  - 2.3.5. Площадь лоджий, веранд, балконов, террас {\$Площадь\_л/б\_без\_Коеф} м<sup>2</sup>.

**3. Техническое состояние:**

- 3.1. Устройство перегородок.  
Внутриквартирные перегородки выполняются согласно рабочей документации на высоту не менее 0,2 м, перегородки межквартирные выполняются до потолка.
- 3.2. Отделочные работы.  
Штукатурные работы не выполняются. Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.
  - а) потолки – ж/б плита;
  - б) наружные стены – двухслойные, с внешней стороны энергосберегающая фасадная система на основе минваты или пенополистирола, внутри – монолит, пеноблоки или кирпич
  - в) внутренние перегородки – стеновые керамзитцементные блоки, пазогребневые блоки или кирпич
  - г) полы – ж/б плита;
  - д) полы лоджии (балкона) – ж/б плита;
- 3.3. Оконные блоки.  
Выполняется установка оконных блоков. Материал оконных блоков – профиль ПВХ с двухкамерным стеклопакетом.  
Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем.  
Подоконные доски – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.5. Дверные блоки.  
Выполняется установка только входных дверных блоков. Внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.6. Холодное и горячее водоснабжение, канализация и отопление.  
Выполняется монтаж труб водоснабжения из сшитого полиэтилена в местах общего пользования с вводом труб в квартиру, которые оканчиваются резьбовыми фитингами. К трубе

холодного водоснабжения через тройник подключается квартирный пожарный кран с рукавом и распылителем. Выполнение горизонтальных трубных разводов водоснабжения и канализации, предназначенных для подключения сантехоборудования и ограждение канализационных стояков гипсокартонными или иными коробами не предусмотрено. Возможность установки водяных полотенцесушителей проектом не предусмотрена. Электрические полотенцесушители устанавливаются Участником самостоятельно и за свой счет.

Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, водоразборная арматура и иное) – установка (предоставление) не предусмотрена.

Счетчики учета тепла, горячей и холодной воды на вводах в здание (корпус) устанавливаются.

Поквартирные счетчики учета тепла и счетчики горячей и холодной воды устанавливаются Застройщиком в специальной закрытой нише в лестничной клетке после шарового крана на коллекторе соответствующей системы.

Предусмотрена установка отопительных приборов в соответствии с проектной документацией.

### 3.7. Электроснабжение.

Электрическая проводка в квартире заканчивается установкой щитка механизации, содержащего устройство защитного отключения (УЗО), автоматический выключатель и розетку. Устройство разводки внутриквартирных электрических сетей и линий уравнивания потенциалов не предусмотрено.

Розетки (в т.ч. силовые), выключатели, светильники, провода, электрические звонки – установка (предоставление) не предусмотрена.

В этажном распределительном силовом шкафу устанавливается квартирный счетчик учета потребления электроэнергии, квартирное устройство защитного отключения (УЗО) и автоматический выключатель нагрузки.

Максимальная потребляемая мощность в соответствии с проектной документацией на Жилой дом не более 10 кВт на квартиру.

### 3.8. Электрические плиты.

Установка (предоставление) не предусмотрена.

3.9. Телефонизация, телевидение, интернет – абонентская сеть заводится в Жилой дом. Поквартирная разводка производится Участником за свой счет.

3.10. Централизованная автоматическая система пожарной сигнализации и оповещения о пожаре проектом не предусмотрена. Жилые комнаты и кухни квартир оснащаются автономными дымовыми извещателями со встроенным звуковым оповещателем о пожаре.

3.11. Вентиляция – естественная. Предусмотрены отдельные для каждой квартиры вертикальные воздуховоды из сертифицированных вентиляционных блоков в строительном исполнении с отверстиями для подключения вытяжки из санузла и из кухни Объекта долевого строительства. Прокладка горизонтальных воздуховодов, предоставление и установка вентиляционных решеток и вытяжных вентиляторов не предусмотрена. Приток воздуха в Объект долевого строительства осуществляется через устройства для проветривания в оконных блоках.

3.12. Входные группы в подъезд оснащаются электромагнитными замками и кодонборными панелями. Оборудование Объекта долевого строительства домофонными системами (в том числе электронные ключи, аудио и видео трубки и прочее) осуществляется Участником за свой счет.

## 4. Схема границ и планировка объекта долевого строительства – Жилого помещения:

4.1. Границы объекта долевого строительства, указанные в настоящем Приложении № 1 к Договору выделены на общем фоне нижеуказанного поэтажного плана (рис. 1).

{ \$План }

Рис. 1

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

## **5. Технические требования, обязательные к исполнению при эксплуатации, ремонте и перепланировке Объекта долевого строительства**

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и другими нормативными актами Участник долевого строительства обязуется:

5.1 Не крепить внешние блоки кондиционеров, спутниковые антенны, а также любые другие приборы и приспособления на внешние стены Жилого дома. Установка вышеуказанных приборов осуществляется в местах предусмотренных проектной документацией на Жилой дом. В случае нарушения указанного правила демонтаж указанных приборов, а также ремонт декоративной штукатурки и восстановление теплоизоляции Участник обязуется произвести за свой счет.

5.2 Не изменять систему отопления, связанную с изменением мощности отопительных приборов и схемы горизонтальной разводки отопительных труб.

5.3 Производить монтаж силовой электросети только в соответствии с «Проектом электроустановки квартиры». Разработка проекта осуществляется Участником за счет собственных средств с привлечением проектных организаций, имеющих допуск на проведение указанных работ. Для Объектов долевого строительства, расположенных на верхнем этаже Жилого дома, проект должен предусматривать установку в санузлах и на кухне вытяжных вентиляторов с обратными клапанами производительностью не менее 110 м<sup>3</sup>/час для предотвращения возможного опрокидывания тяги при сильном ветре. При установке в квартирах стальных или чугунных ванн необходимо произвести их заземление в соответствии с ПУЭ.

5.4 Демонтировать перед ремонтом и установить после его завершения автономные пожарные извещатели и квартирный пожарный кран с рукавом, разместив последний в доступном месте для обеспечения пожарной безопасности Объекта долевого строительства.

5.5 Любые изменения в архитектурных, планировочных и инженерных решениях производить только в порядке, предусмотренном законодательством РФ и актами органов местного самоуправления, регулирующими порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

5.6 В случае проведения перепланировки, а также внесения любых изменений в инженерные системы Объекта долевого строительства, предусмотренные проектной документацией на Жилой дом, передать управляющей организации, обслуживающей Жилой дом, необходимую проектную или исполнительную документацию.

5.7 Неукоснительно выполнять вышеперечисленные требования, а также контролировать их выполнение привлеченными им третьими лицами.

5.8 Любой ущерб, вызванный несоблюдением вышеперечисленных требований и нанесенный общему имуществу Жилого дома, имуществу других Участников долевого строительства, а также вред, нанесенный жизни и здоровью третьих лиц, Участник долевого строительства обязуется возместить за свой счет.

5.9 В случае отказа Участника от исполнения указанных требований Участник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом Застройщик имеет право отказаться от выполнения гарантийных обязательств.

## **6. Прочее:**

6.1. Настоящее Приложение, аналогично Договору, составлено и подписано Сторонами в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Термины и определения, приведенные в настоящем Приложении, толкуются в

соответствии с их значением, указанным в Договоре.

6.3. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

#### 7. Подписи Сторон:

**Застройщик:**  
**ООО «Коробово-1»**

**Участник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Заборов Д. В./

\_\_\_\_\_/{\$ФИО\_инициалы}/