

## ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

город Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Феодосийская»** (сокращенное наименование – ООО «Феодосийская»), место нахождения: 117216, РФ, г. Москва, ул. Феодосийская, д. 1, корп.9, эт.2, пом. V, ком.1Б, ИНН 7743828012, КПП 772701001, ОГРН 1117746688520, в лице **Генерального директора Луговец Татьяны Сергеевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

**Гр. РФ** ммм ммм ммм, "1" января 1900 года рождения, место рождения: , пол мужской, паспорт , выдан , дата выдачи "01" января 1900 года, код подразделения, зарегистрирован по адресу: , именуемый в дальнейшем «Участник», действующий от своего лица, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Договор долевого участия в строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить многоквартирный жилой дом переменной этажности корпус 1 (далее – **«Многоквартирный жилой дом»**), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:06:0011006:5859 общей площадью 65 937 (Шестьдесят пять тысяч девятьсот тридцать семь) кв.м. (далее – **«земельный участок»**) по адресу: г. Москва, ул. Феодосийская , вл.1/9, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику находящийся в Многоквартирном жилом доме объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора (далее по тексту – **«Квартира»**), а Участник обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену Договора и принять Квартиру.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-04-049792 от 01.11.2016г., заключенным с Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.11.2016 г. за №77-77/006-77/006/015/2016-775/1, в редакции Дополнительного соглашения от 27 марта 2017 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав недвижимости 31 марта 2017 г. за № 77:06:0011006:5854-77/011/2017-1.

1.2. Объектом долевого строительства является **Квартира № \_\_, назначение: жилое, ориентировочная общая приведенная площадь ( ) квадратных метров (с учетом понижающего коэффициента\_\_)**, ориентировочная общая (жилая) площадью ( ) квадратных метров , количество комнат ( ), расположенная на \_\_ этаже в секции \_\_ Многоквартирного жилого дома.

Характеристики Многоквартирного жилого дома, предварительное планировочное решение и местоположение Квартиры на этаже, а также описание приведены в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

Квартира передается Участнику без внутренней отделки. Элементы планировочных решений, отображенные в Приложении № 1 к Договору, используются исключительно для визуализации Квартиры, и не выполняются в натуре Застройщиком.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании Разрешения на строительство №77-190000-014321-2017 от «06» апреля 2017 г. Срок введения Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **I квартал 2018 года**. Срок передачи Квартиры Участнику - **II квартал 2018 года включительно**.

1.4. На дату подписания настоящего Договора право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «Промсвязьбанк» (далее «Банк 1») на основании Договора об ипотеке № Н-1/0319-16-2-0/0373-16-2-0/038516-2-0 от 26.08.2016 года, заключенного между Застройщиком и Банком 1, в редакции Дополнительного соглашения №1 от «11» апреля 2017 г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись 77:06:0011006:5859-77/011/2017-2 от 28.04.2017г.

От Банка 1 получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества и на прекращение права залога на Квартиру с момента ее передачи Участнику в соответствии с ч. 6. ст. 13 (ч.2 ст. 15, ч.8 ст. 13) Закона № 214-ФЗ.

1.4.1. На дату подписания настоящего Договора право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «АВТОВАЗБАНК» (далее «Банк 2») на основании Договора ипотеки № 700-00476-16 от 26.08.2016 года, заключенного между Застройщиком и Банком 2, в редакции Дополнительного соглашения №1 от «11» апреля 2017 г., о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись 77:06:0011006:5859-77/011/2017-1 от 28.04.2017г.

От Банка 2 получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества и на прекращение права залога на Квартиру с момента ее передачи Участнику в соответствии с ч. 6. ст. 13 (ч.2 ст. 15, ч.8 ст. 13) Закона № 214-ФЗ

1.5. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Многokвартирный жилой дом, Квартира).

1.6. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома (включая раздел с сохранением земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Многоквартирным жилым домом, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий договора аренды земельного участка и осуществление регистрационных действий. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

1.7. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

1.8. Проектная декларация по Многоквартирному жилому дому опубликована Застройщиком в следующих средствах массовой информации: на сайте в интернете: jk-grinada.ru. Участник подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и иной информацией по Многоквартирному жилому дому, размещенными на указанном сайте.

1.9. Квартира приобретается в *(совместную/долевою, с указанием размера долей каждого)* собственность Участника.

## **2. Права и обязанности Сторон**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Построить Многоквартирный жилой дом в соответствии с проектной документацией и ввести его в эксплуатацию в **I квартале 2018 года**.

2.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника на строительство Многоквартирного жилого дома или на возмещение затрат Застройщика на строительство Многоквартирного жилого дома.

2.1.3. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать полученное разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.1.4. Передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры в **II квартале 2018 года** включительно.

## **2.2. Застройщик имеет право:**

2.2.1. Для выполнения обязательства по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации прав. Расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций для оказания услуг по государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру оплачивает Участник при его согласии.

2.2.2. Принимая во внимание, что Многоквартирный жилой дом представляет собой сложное с инженерной точки зрения здание, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком эксплуатирующая организация, предложить Участнику заключить договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Квартиры и общего имущества Многоквартирного жилого дома в момент передачи Квартиры в натуре по Акту приема-передачи Квартиры.

## **2.3. Участник обязуется:**

2.3.1. В соответствии со статьями 3.2, 3.3. настоящего Договора уплатить Застройщику цену Договора.

2.3.2. В том случае если после подписания настоящего Договора для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру потребуются дополнительные документы от Участника, Участник незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика, предоставит Застройщику такие документы.

2.3.3. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию принять Квартиру в натуре от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в течение 7 (Семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к передаче Квартиры.

2.3.4. Нести все расходы, предусмотренные п. 3.5. настоящего Договора.

2.3.5. До оформления права собственности на Квартиру не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Квартиры.

## **3. Стоимость Договора и порядок расчетов**

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и на оплату услуг Застройщика) составляет \_\_\_\_() **рубля \_\_ копейки** (НДС не облагается), из расчета () **рублей \_\_ копейки за 1 кв.м. из расчета ориентировочной общей приведенной площади Квартиры.** Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению. Услуги Застройщика считаются оказанными по окончании строительства Многоквартирного жилого дома на дату передачи Участнику Квартиры по Акту приема-передачи в соответствии с условиями п. 4.1 Договора.

Цена Договора подлежит изменению при уточнении площади Квартиры по данным обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Квартире в частности. Окончательная площадь Квартиры уточняется на основании обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Квартире в частности.

Стороны пришли к соглашению, что в случае возникновения разницы между ориентировочной общей приведенной площадью Квартиры, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, и окончательной площадью Квартиры, которая будет определяться с учетом летних помещений (балконы, лоджии и т.д.) с соответствующим понижающим коэффициентом, на основании обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Квартире в частности, цена Договора, указанная в настоящем пункте Договора, подлежит корректировке. В этом случае для определения окончательной Цены Договора, подлежащей оплате Участником, Стороны устанавливают стоимость одного квадратного метра Квартиры, равную \_\_\_\_() **рублей \_\_\_\_\_ копейки** (НДС не облагается), которая умножается на окончательную площадь Квартиры, определенную с учетом летних помещений (балконы, лоджии и т.д.) с соответствующим понижающим коэффициентом на основании обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по

Многоквартирному жилому дому и Квартире в частности.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае если по результатам обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Квартире в частности, окончательная площадь Квартиры оказалась больше ориентировочной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2 Договора на 2% (Два процента) и более, Участник обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом п. 3.1 Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, при этом днем платежа будет считаться день фактического зачисления на счет Застройщика денежных средств, указанных в настоящем пункте. Если по результатам обмера окончательная площадь Квартиры оказалась меньше ориентировочной общей приведенной площади, указанной в п. 1.2 Договора на 2% (Два процента) и более, Застройщик обязан возратить Участнику разницу между внесенными им денежными средствами и денежными средствами, необходимыми для строительства Квартиры.

В указанных случаях Участник обязуется в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком соответствующий документ к настоящему Договору и при необходимости предпринять совместно с Застройщиком все необходимые действия для его регистрации в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.3. Расчеты по Договору могут быть произведены в наличном или безналичном порядке. В случае проведения расчетов в наличном порядке оплата Цены Договора производится Участником в течение 3 (трех) рабочих дней со следующего дня после даты государственной регистрации настоящего Договора в уполномоченном органе по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

Заклучив настоящий Договор, Стороны выбрали и согласовали следующий порядок оплаты по Договору:

оплата Цены Договора производится Участником в безналичном порядке в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в течение **4 (четыре) рабочих дней** с даты подписания сторонами настоящего Договора за свой счёт и своими силами в пользу Застройщика (далее- Аккредитив), на следующих условиях:

- Вид Аккредитива – безотзывный покрытый документарный.
- Сумма Аккредитива: \_\_\_\_\_() рубля \_\_\_\_ копейки.
- Плательщик – \_\_\_\_\_
- Получатель – ООО «Феодосийская», место нахождения: 117216, РФ, г. Москва, ул. Феодосийская, д. 1, корп.9, эт.2, пом. V, ком.1Б, ИНН 7743828012, КПП 772701001, ОГРН 1117746688520, р/с № 40702810200000004524 в ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" к/с № 30101810400000000555, БИК 044525555
- Банк-Эмитент – Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» г. Москва, расположенный по адресу: Российская Федерация, 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, ИНН 7744000912, к/с 30101810400000000555, БИК 044525555
- Исполняющий банк – Публичное акционерное общество «Промсвязьбанк» г. Москва, ИНН 7744000912, расположенный по адресу: Российская Федерация, 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, к/с 30101810400000000555, БИК 044525555.
- Срок действия Аккредитива – 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия в ПАО «Промсвязьбанк», с возможной пролонгацией срока действия;
- Платеж по Аккредитиву производится Исполняющим банком по представлению следующего документа не позднее окончания срока действия Аккредитива:
  - ✓ зарегистрированный в установленном порядке органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав Договор долевого участия в строительстве №\_\_\_\_от \_\_\_\_\_, заключенный Застройщиком и Участником в соответствии настоящим Договором (подлинник или нотариально удостоверенная копия).
- Платеж Застройщику по Аккредитиву (исполнение Аккредитива) производится в рублях.
- Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены.

- Обязательства Участника по открытию Аккредитива считаются исполненными в дату получения Застройщиком подтверждения об открытии Аккредитива в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора.
- Проценты на сумму Аккредитива не начисляются и не оплачиваются.

Выбрав способ и порядок оплаты, указанный в настоящем пункте Договора, Участник подтверждает свое согласие на проведение расчетов по Договору в вышеуказанном порядке.

3.4. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными Участником в дату поступления всех денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

3.5. Участник несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также по государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, которые включают все нотариальные издержки (в случае их возникновения), расходы по уплате госпошлины, расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций, осуществляющих оказание услуг по государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру (в случае согласия Участника), а также все иные платежи, налоги, сборы и пошлины, которые могут взиматься в соответствии с требованиями российского законодательства при государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру и/или настоящего Договора.

3.6. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания им Акта приема - передачи Квартиры в соответствии с условиями п. 4.1 Договора. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора в соответствии с п. 3.1, 3.2. Договора и подписания Акта приема - передачи Квартиры в соответствии с условиями п. 4.1 Договора.

#### **4. Порядок приема – передачи Квартиры**

4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, но не ранее выполнения Участником в полном объеме обязательств, предусмотренных п.3.1.-3.4. настоящего Договора, Застройщик обязан передать Квартиру в **II квартале 2018** года включительно. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по Акту приема - передачи Квартиры.

Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к обязательствам Участника, предусмотренных п.3.1.-3.4. Договора.

4.2. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу Квартиры, указанный срок может быть продлен Застройщиком, но не более, чем на полгода, что не влечет за собой расторжения Договора и какой-либо иной ответственности для Застройщика.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до момента ее передачи Участнику по Акту приема - передачи Квартиры несет Застройщик.

4.4. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры, обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участнику или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (Семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний Акт приема - передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренным настоящим пунктом Договора одностороннего Акта приема - передачи Квартиры.

4.6. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Сторонами или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Участник самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Многоквартирного жилого дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры.

4.7. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника в Многоквартирном жилом доме принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи Квартиры не производится.

## **5. Качество и гарантийный срок на Квартиру**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

5.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник при наличии документов, подтверждающих соответствующие нарушения, выданных соответствующими компетентными органами вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами. При этом Участник не вправе совершать иные действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется с момента подписания первого акт приема - передачи квартиры в Многоквартирном жилом доме.

5.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

## **6. Обеспечение обязательств Застройщика**

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника считаются находящимися в залоге строящийся Многоквартирный жилой дом и право аренды на земельный участок.

6.2. В случае государственной регистрации права собственности Застройщика на незавершенный строительством Многоквартирный жилой дом он считается находящимся в залоге у Участника и иных участников долевого строительства с момента государственной регистрации прав собственности Застройщика на незавершенный строительством Многоквартирный жилой дом.

6.3. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Квартиры Участнику в порядке, установленном 4.1 настоящего Договора, Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения,

входящие в состав Многоквартирного жилого дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

6.4. . В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору на основании ст.12.1, ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" страхование гражданской ответственности Застройщика произведено в Страховом акционерном обществе «ВСК» (регистрационный номер 0621, лицензия ЦБ РФ от 11.09.2015 г. СИ № 0621, ОГРН 1027700186062, ИНН 7710026574, КПП 775001001, местонахождение: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4, [www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)) (далее – «Общество»).

#### **ЕСЛИ РЕСПЕКТ**

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору на основании ст.12.1, ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" страхование гражданской ответственности Застройщика произведено в Обществе с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (регистрационный номер 3492, Лицензия СИ № 3492 на осуществление страхования, ОГРН 1027739329188, ИНН 7743014574, КПП 623401001, местонахождение: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, <http://respect-polis.ru/> (далее – «Общество»).

### **7. Уступка прав требований по Договору**

7.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Участник обязуется письменно уведомить Застройщика в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения об уступке прав по Договору.

7.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Квартиры.

7.3. Уступка Участником прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

### **8. Ответственность сторон и расторжение Договора**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

8.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

8.3. В случае нарушения установленного пп. 3.2, 3.3 Договором срока 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.

8.4. Просрочка внесения одного из платежей, установленных пп. 3.2, 3.3 Договора, в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

### **9. Разрешение споров из Договора**

9.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня ее получения.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суды общей юрисдикции города Москвы.

9.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## 11. Действие Договора и прочие условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон. Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [jk-grinada.ru](http://jk-grinada.ru). Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

11.2. Подписавшие настоящий Договор заверяют, что они правомочны его подписать, и, что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обеими Сторонами обязанностей по нему. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

11.5. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, два – для Застройщика, и четвертый - для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11.6. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Предварительное (проектное) планировочное решение и местоположение Квартиры на этаже и описание.

## РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**Участник:**

**ООО «Феодосийская»**

ИНН 7743828012, КПП 772701001,

ОГРН 1117746688520

Адрес местонахождения: 117216, РФ, г. Москва, ул. \_\_\_\_\_ //

Феодосийская, д. 1, корп.9, эт.2, пом. V, ком.1Б

Почтовый адрес: 117216, РФ, г. Москва, ул.

Феодосийская, д. 1, корп.9, эт.2, пом. V, ком.1Б

р/с № 40702810200000004524

в ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК"

к/с № 30101810400000000555, БИК 044525555

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Г.С. Луговец /



## 1. Предварительное планировочное решение и местоположение Квартиры на этаже

### 2. Описание

#### Характеристики Многоквартирного жилого дома:

- Многоквартирный жилой дом переменной этажности. Корпус 1
- Этажность: 10-14-15-17
- Количество этажей: 11-15-16-18+ тех. чердак
- Количество секций: 7
- Общая площадь: 32 827 кв.м
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены:
  - цоколь (стены технического подполья) – несущие монолитные с гидроизоляцией, утеплителем из пенополистирола толщиной 100 мм и защитной мембраной;
  - 1-ый этаж – несущие монолитные пилоны с заполнением из газобетонных блоков толщиной 200 мм с минераловатным утеплителем толщиной 150 мм и облицованные плиткой по вентилируемому фасаду;
  - стены с 2 по 17 этажи – сборные панели с облицовкой клинкерной плиткой заводской готовности.
  - поэтажные перекрытия – сборные железобетонные.
- Класс энергоэффективности: В (высокий).
- Сейсмостойкость: менее 6 баллов

#### Характеристики Квартиры:

Номер секции Многоквартирного жилого дома по проекту: Секция \_

Этаж: \_

Номер Квартиры на плане этажа: \_

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многоквартирного жилого дома /Квартиры.

Назначение Квартиры – **жилое**

Количество комнат в Квартире: \_

Наличие Летних и иных помещений в Квартире (балконы, лоджии и т.д.) – **балкон/лоджия \_\_\_\_ кв.м**

Ориентировочная общая (жилая) площадь Квартиры: () **кв. м**

Ориентировочная общая приведенная площадь Квартиры: () **кв. м ( с учетом понижающего коэффициента \_\_\_\_)**

#### В Квартире устанавливаются:

1. Входная дверь - металлическая.  
Участник не имеет права менять входную дверь до передачи ему Застройщиком Квартиры по Акту приема-передачи в соответствии с Договором.
2. Окна – деревянный оконный блок одинарной конструкции с двухкамерным стеклопакетом производства АО ХК «ГВСУ»Центр» (ГОСТ 24866-99 и ГОСТ 24700-99).
3. Межкомнатные перегородки.
4. Квартира передается Участнику без внутренней отделки.

#### Выполняется монтаж:

1. Системы горячего и холодного водоснабжения:  
На стояках системы для последующего присоединения санитарно-технических приборов предусмотрены фасонные части с установленными поквартирными счётчиками и запорной арматурой. Отводы под полотенцесушители заканчиваются шаровыми кранами.

2. Системы канализации:  
На стояках канализации предусмотрены фасонные части для последующего присоединения санитарно-технических приборов.
3. Системы отопления:  
Выполняется установка отопительных приборов и запорной арматуры без установки на отопительных приборах радиаторных счетчиков- распределителей с импульсным выводом.
4. Система вентиляции:  
Вертикальные воздуховоды системы общеобменной вытяжной вентиляции оборудованы фасонными частями для последующего подключения воздуховодов из помещений санузлов, ванных комнат и кухонь квартир.  
Приточная вентиляция – естественная.
5. Система кондиционирования:  
Выполняются специально оборудованные ниши для установки сплит-систем или мульти-сплит систем кондиционирования.
6. Системы электроснабжения.  
Для распределения электроэнергии до конечных электроприемников квартир устанавливаются этажные щиты УЭРМ, расположенные во внеквартирном коридоре.  
В квартире устанавливается квартирный щит, подключенный от этажных щитов.
7. Системы связи:  
Для каждой квартиры предусматривается установка закладных для прокладки кабелей связи от слаботочного стояка, расположенного во внеквартирном коридоре, для последующей прокладки силами жильцов кабелей слаботочных систем.  
В прихожей Квартиры устанавливаются извещатели пожарной сигнализации

**Квартира передается Участнику:**

*Без выполнения:*

- установки межкомнатных дверей (монтаж осуществляется по усмотрению Застройщика);
- установки подоконников и откосов;
- штукатурки стен и потолков, отделочных работ;
- встроенной мебели и антресолей;
- монтажа внутриквартирной разводки воздуховодов вентиляции, вытяжных решеток и клапанов для регулирования расхода воздуха через решётки;
- монтажа системы кондиционирования;
- монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и сантехнического оборудования до точек подключения в соответствии с проектной документацией;
- монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов канализации и сантехнического оборудования до точек подключения в соответствии с проектной документацией;
- монтажа внутриквартирных слаботочных щита и сетей связи.

*С выполнением:*

- устройства предчистовой стяжки пола;
- разводки электрических сетей до точек подключения с устройством оконечных приборов (розеток, выключателей)

С характеристиками Многоквартирного жилого дома и Квартиры Участник ознакомлен и согласен.

**Застройщик:**

**Участник:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Т. С. Луговец/

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