

## *Договор участия в долевом строительстве № 126/4/*

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2014г

**Акционерное общество «Корпорация ТЭН»**, ОГРН 1027739004358, ИНН 7703175543, КПП 772201001, зарегистрированное Московской регистрационной палатой 19.09.1997 г., место нахождения: 111024, Москва, ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2, в лице Генерального директора Романова Алексея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

### **1. Общие положения.**

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

**Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства/Участник** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит денежные средства для строительства (создания) Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**Объект** — 25 этажный, 3-секционный, 408-квартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: г. Москва, мкр.126 Рязанского района, корп.4, строящийся с привлечением денежных средств физических и юридических лиц.

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, мкр.126 Рязанского района, корп.4, кадастровый номер 77:04:0002013:10656, площадью 4871 кв.м (далее — «Земельный участок»).

**Объект долевого строительства (далее Квартира)** — жилое помещение с относящимися к ней летними помещениями (лоджиями и балконами) в соответствии с пунктом 2.2. Договора и Приложением №1 к Договору.

**Федеральный закон №214-ФЗ** — 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 РФ».

**Расчетная площадь Объекта долевого строительства** — площадь Объекта долевого строительства, включающая в себя площадь всех помещений Квартиры, в том числе площадь летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5; для балконов – 0,3.

Определенная данным пунктом Расчетная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета окончательной цены договора и может не совпадать с Общей площадью квартиры (фактическая площадь).

Расчетная площадь квартиры до проведения государственного технического учета и технической инвентаризации определяется на основании проектной документации, и является предварительной. Уточнение Расчетной площади Квартиры производится сторонами после проведения государственного технического учета и технической инвентаризации.

**Общая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры)** – включает в себя площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (ч.5 ст. 15 ЖК РФ).

Настоящим Участник извещен о том, что в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности может быть указана только Общая площадь жилого помещения (Квартиры), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений. Расчетная площадь Квартиры в Свидетельстве не указывается.

1.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) Объекта подтверждают следующие документы:

1.2.1. **Договор аренды земельного участка №И-04-000648 от 31.07.2014 г.**, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» августа 2014 г. сделана запись регистрации № 77-77-22/021/2014-79. Адрес земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта: **г. Москва, мкр. 126 Рязанского района, корп.4, кадастровый номер 77:04:0002013:10656, площадь 4871 кв.м.**

1.2.2. **Разрешение на строительство № RU 77185000-008661 от 12 ноября 2013 года**, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

1.2.3. **Проектная декларация** публикуется в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет" по адресу: [www.126kvartal.ru](http://www.126kvartal.ru)).

## 2. Предмет Договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта, передать по Акту приема – передачи (далее – Акт приема-передачи) Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

	25 этажный, 3-секционный, 408-квартирный жилой дом, расположенный по адресу: <b>г. Москва, мкр.126 Рязанского района, корп.4 (строительный адрес).</b>	
<b>1</b>	Секция	
<b>2</b>	Этаж	
<b>3</b>	Условный номер Объекта долевого строительства на этаже	
<b>4</b>	Количество комнат	
<b>5</b>	Общая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ) в кв.м.	
<b>6</b>	Расчетная площадь Объекта долевого строительства в кв.м.	
<b>7</b>	Площадь балконов и лоджий в кв.м.	

Застройщик передает Участнику Объект с проектными характеристиками, указанными в Приложении №1 к настоящему Договору.

Все последующие работы по доведению квартиры до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого участия.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта определяется в Приложении №1 к Договору.

2.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее «30» декабря 2015 г.** включительно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В этом случае, Застройщик направляет Участнику долевого строительства Уведомление об окончании строительства и готовности к передаче Объекта долевого участия по Акту приема-передачи, в срок указанный в данном Уведомлении (далее- Уведомление).

**2.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию: III квартал 2015 г.**

### **3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты.**

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

Оплата Цены Договора в полном объеме производится Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

Сумма в размере \_\_\_\_\_, вносится на расчетный счет Застройщика – в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

3.2. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 3.1. настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также стороны договорились об изменении цены Договора в случаях, предусмотренных пунктами 3.5.1 и 3.5.2. Договора.

3.5. Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

3.5.1. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов превысит Расчетную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2. Договора, более чем на 1кв.м., Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.10. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между Общей площадью Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов и Расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

3.5.2. Если в результате проведения обмеров кадастровым инженером на основании данных организации, осуществляющей кадастровый и технический учет, Общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов окажется меньше Расчетной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. Договора более чем на 1кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.10. Договора расчетной

цены одного квадратного метра на разницу между Общей площадью Объекта долевого строительства с учетом площади летних помещений (лоджий/балконов) с применением понижающих коэффициентов и Расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. настоящего Договора.

3.6. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик при необходимости направляет Участнику долевого строительства уведомление о проведении окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

3.7. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.5.1. настоящего Договора), указанной в пункте 2.2. Договора, Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения данного уведомления.

3.8. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.5.2. настоящего Договора), указанной в пункте 2.2, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.9. Расчетная цена одного квадратного метра согласована Сторонами в п.3.10. Договора. Расчетная цена установлена для одного квадратного метра Расчетной площади Объекта долевого строительства и применяется исключительно в случаях изменения цены Договора и осуществления взаиморасчетов при уменьшении или увеличении Площади Объекта долевого строительства.

3.10. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с пунктами 3.7. и 3.8. настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ НДС не облагается.

3.11. Цена настоящего Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

3.12. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

#### **4. Обязательства Сторон.**

##### 4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1. , 3.7. Договора и иных разделах Договора.

4.1.2. Обязуется оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации инвестиционного проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

4.1.3. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего договора. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

4.1.4. Участник вправе уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с договором и действующим законодательством.

Уступка прав требований по Договору допускается только после оплаты цены по Договору, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии) и только с письменного согласия Застройщика, с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Акта приема-передачи.

Уступка прав требований по Договору вступает в силу с момента ее государственной регистрации в установленном законом порядке. Расходы по регистрации несет Участник или новый участник долевого строительства.

4.1.5. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.1.6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи.

4.1.7. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № 126/4 \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2014 г., НДС не облагается».

4.1.8. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.1.8.1. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором/Уведомлением срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Нарушение Участником срока принятия Объекта долевого строительства влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства со дня окончания срока, предусмотренного Договором/Уведомлением для принятия Объекта долевого строительства Участником.

Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно пунктам 3.1, 3.7. Договора.

4.1.9. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до получения им свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений и т.д.).

4.1.10. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик/Управляющая эксплуатационная организация, Участник обязан компенсировать указанные расходы на основании счетов, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

4.1.11. Одновременно с подписанием Акта приема-передачи заключить Договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом

Объекта с организацией, с которой застройщиком заключен договор управления (либо отобранной по результатам открытого конкурса органом местного самоуправления).

4.1.12. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

4.1.13. Участник обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно и за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства. В течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

4.1.14. Обязуется выполнить все свои иные обязательства, указанные в иных разделах Договора.

#### 4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Самостоятельно своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора и требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным, сдать в эксплуатацию Объект долевого строительства в соответствии с п. 2.4. настоящего Договора.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный пунктом 2.4. Договора срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику для подписания дополнительное соглашение об изменении условий настоящего Договора.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства;

4.2.4. Предоставить Участнику долевого строительства для ознакомления запрашиваемые им документы, в том числе разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и необходимые документы для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

### **5. Гарантии качества.**

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства. При этом:

– гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи и или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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 (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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

5.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

## **6. Срок действия Договора.**

6.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

## **7. Изменение Договора и прекращение его действия.**

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.2. Плановый срок окончания строительства Объекта автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом государственного, муниципального органа, при этом срок передачи Объекта долевого строительства указанный в п. 2.3. Договора продлевается на тот же срок.

7.3. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ.

7.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом №214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2. Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях установленных федеральным законом и настоящим договором.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (с учетом положений п. 11.5. Договора);
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора или предъявить требования о расторжении Договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ в редакции, действующей на момент заключения настоящего договора.

7.5. Застройщик вправе в одностороннем, внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ, в случаях:

- при единовременной оплате — в случае просрочки внесения платежа Участником долевого строительства в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период — в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой Стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случаях, предусмотренных в п. 7.4–7.5. Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты в связи с исполнением и расторжением Договора.

7.9. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации. При этом возврат денежных средств участника, привлеченных в строительство Объекта, производится в срок и в размере указанных в соглашении, уменьшенном на сумму установленного в настоящем пункте штрафа.

7.10. В соответствии с действующим законодательством, заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

## **8. Ответственность Сторон.**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.



8.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.3., 3.7., 3.10 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.9. Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону в разумный срок, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

9.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые соответствующими уполномоченными органами региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

9.4. В случае, если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 6 (Шести) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы.

## **10. Способы обеспечения исполнения обязательств. Дополнительные условия.**

10.1. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору в соответствии с п.1 ст.12 Федерального закона №214-ФЗ с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, указанный в разделе 1 Договора, и строящийся на этом земельном участке Объект.

10.2. По окончании строительства, Объекту будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

10.5. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

10.6. Помимо обеспечения способа исполнения обязательств Застройщика, указанного в п. 10.1 настоящего Договора, в целях обеспечения исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику, в соответствии с п.2 ст.15.2 Федерального закона №214-ФЗ, Застройщиком заключен Договор страхования Объекта долевого строительства с **Обществом с ограниченной ответственностью «Центральное Страховое Общество»** ИНН: 7701249655 / КПП: 502901001, адрес местонахождения :141006, Московская область, г.Мытищи, Шараповский проезд, стр.7, что подтверждается Полисом страхования гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014г.

- Страховая сумма:
- Выгодоприобретатель:

## 11. Заключительные положения.

11.1. Все расходы по государственной регистрации Договора, возможных изменений к нему - несет Участник долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день вручения/получения уведомления, если оно было отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора, днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения и отклонения параметров нежилых помещений, входящих в состав Объекта. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п. 3.5.1.–3.5.2. Договора.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что изменение общей площади Объекта в любую сторону менее чем на 10 (Десять) процентов от общей площади Объекта не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Объекта, а так же не являются существенным нарушением требований к качеству производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменений в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменений, производимых без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.7. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и

недействительностью, передаются на разрешение в Лефортовский районный суд г.Москвы независимо от местонахождения сторон, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.8. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.9. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства, подтверждает, что на момент подписания Договора он ознакомлен со сведениями, содержащимися в Проектной декларации на Объект, а также с условиями страхования. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.10. Договор составлен в четырех экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства – Приложение № 1 к Договору.

<i>Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения; на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал данного Договора.</i>	[Подпись]
---	-----------

## 12. Подписи сторон:

**Застройщик:**

**Акционерное общество «Корпорация ТЭН»**  
ОГРН 1027739004358, ИНН 7703175543  
Юридический адрес: 111024, Москва,  
ул. Авиамоторная, д. 10, корп. 2  
Почтовый адрес: 111024, Москва, ул.  
Авиамоторная, д. 10, корп. 2  
р/с 40702810300001000958  
в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ»  
(ОАО), к/с 30101810100000000266,  
БИК 044583266

**Участник:**

\_\_\_\_\_  
Генеральный директор/ Романов  
Алексей Александрович/

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ 126/4-\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2014г.

**Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства, расположенного по адресу: г. Москва, мкр.126 Рязанского района, корп.4 (строительный адрес).**

**1. Месторасположение:**

1.1. Секция \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Этаж \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), условный номер Объекта долевого строительства на этаже \_\_ (\_\_\_\_\_), условный порядковый номер Объекта долевого строительства ( ), количество комнат \_\_ (\_\_\_\_).

**2. Техническое состояние:**

2.1. Устройство межкомнатных перегородок.

Устанавливаются перегородки ограждающие санузел. Межкомнатные перегородки устанавливаются.

2.2. Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов, предназначенных для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками.

Счетчики горячей и холодной воды-предусмотрены.

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

2.3. Электрические плиты.

Установка (предоставление) не предусмотрена.

2.4. Отделочные работы.

Штукатурные работы не выполняются.

Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.

2.5. Дверные блоки. Мебель.

Выполняется установка только входных дверных блоков -(дерево).

2.6. Оконные блоки.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.

Материал оконных блоков определяется проектом.

Установка подоконных досок-предусмотрена.

Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем. Ручки управления механизмом открывания-закрывания оконного блока выдаются эксплуатационной организацией, обслуживающей дом.

Подоконные доски - установка (предоставление) предусмотрена.

2.7. Полы.

Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

2.8. Электротехнические работы.

Электрическая проводка выполняется без устройства разводки внутриквартирных электрических сетей.

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

Устанавливается поквартирный счетчик учета электричества.

**3. Архитектурно-конструктивные параметры. Планировка.**

3.1. Расчётная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, встроенных шкафов, а также лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых (в случае их наличия согласно проекту) с учётом понижающих коэффициентов и составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. метров.

- 3.2. Остекление – выполняется в объеме проекта.
- 3.3. Наличие балконов, лоджий – согласно проекту.
- 3.4. Предполагаемая планировка объекта долевого строительства определяется проектом (утверждаемой частью) на Дом. Фактическая планировка определяется рабочей документацией на Дом.

#### **4. Схема границ объекта долевого строительства.**

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

### **План квартиры**

#### **5. Подписи сторон:**

**Застройщик**

**Участник**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

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