

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

город Москва

\_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Смайнэкс»** (сокращенное наименование – ООО «Смайнэкс»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Президента Смирнова Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», гражданин РФ, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, с

другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**» и по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. Основные понятия

1.1. **Застройщик** – ООО «Смайнэкс», которое в соответствии с Действующим законодательством и на основании полученной Разрешительной документации осуществляет строительство Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на Земельном участке, находящемся у него на праве аренды.

1.2. **Участник долевого строительства** – \_\_\_\_\_, который передает Застройщику денежные средства для строительства Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой и приобретает Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и Действующим законодательством.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, площадью 3660 (три тысячи шестьсот шестьдесят) кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Замоскворечье, улица Малая Ордынка, вл. 19, кадастровый номер: 77:01:0002010:2495, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: среднеэтажная жилая застройка, обслуживание автотранспорта. Земельный участок находится в пользовании у Застройщика на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-01-045462 от «02» октября 2014 г.

Участник долевого строительства дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

1.4. В соответствии с Федеральным законом 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» в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора права аренды на Земельный участок, на котором будет находиться Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, в котором находится Объект долевого строительства, считается находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

1.5. **Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой** – совокупность функционально взаимосвязанных и благоустроенных строений и сооружений жилого, нежилого и вспомогательного назначения, строительство которых осуществляется Застройщиком на Земельном участке в соответствии с Разрешительной документацией. Согласно разработанной проектной документации, общая площадь Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой – 18 942,9 (восемнадцать тысяч девятьсот сорок два и девять десятых) кв.м., в том числе: наземная часть – 13 227,6 (тринадцать тысяч двести двадцать семь и шесть десятых) кв.м., подземная часть – 5 715,3 (пять тысяч семьсот пятнадцать и три десятых) кв.м. Жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой включает в себя 3 секции одного объема общей площадью квартир, согласно разработанной проектной документации, 8 472,9 (восемь тысяч четыреста семьдесят два и девять десятых) кв.м., подземную автостоянку вместимостью 124 (сто двадцать четыре) машиноместа общей площадью 1 902,8 (одна тысяча девятьсот два и восемь десятых) кв.м., а также 10 (десять) мест для мото-велотехники общей площадью 34 (тридцать четыре) кв.м., 7 (семь) встроенных нежилых помещений

без конкретной технологии общей площадью 1 217 (одна тысяча двести семнадцать) кв.м., 25 (двадцать пять) кладовых общей площадью 177,4 (сто семьдесят семь и четыре десятых) кв.м.. Подробное описание Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой содержится в Проектной документации (далее так же Жилой комплекс).

### **Основные Характеристики Жилого комплекса**

Этажность - 6 этажей

Общая площадь 18 942,9 кв.м.

Материал наружных стен – монолитный железобетон, минераловатный утеплитель, декоративная облицовка

Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон

Класс энергоэффективности – А+

Класс сейсмостойкости - 5

1.6. **Объект долевого строительства** – часть Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, которая будет передана Участнику долевого строительства в результате исполнения настоящего Договора. Объект долевого строительства включает в себя Квартиру и долю в Общем имуществе, размер которой рассчитывается пропорционально Фактической общей площади Квартиры. Независимо от количества объектов недвижимости, входящих в его состав, по тексту настоящего Договора Объект долевого строительства именуется в единственном числе.

1.7. **Квартира** – жилое помещение, которое входит в Объект долевого строительства и будет передано в собственность Участнику долевого строительства в случае исполнения настоящего Договора и в соответствии с его условиями.

1.8. **Общее имущество** – нежилые помещения, которые согласно действующему законодательству будут находиться в общей долевой собственности после передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. В состав Общего имущества входят помещения, которые не являются частями квартир и предназначены для обслуживания более чем одного помещения, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, в которых имеются инженерные коммуникации, эксплуатируемая кровля, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства. В состав Общего имущества не будут входить объекты недвижимости, принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости. Подробный перечень Общего имущества, а также имущества, не входящего в состав Общего имущества, содержится в Проектной документации.

1.9. **Акт о реализации Договора участия в долевом строительстве** (далее – «**Акт реализации**») – документ, подписываемый Застройщиком и Участником долевого строительства, в котором они подтверждают полное исполнение всех принятых на себя взаимных обязательств по Договору, в том числе финансовых обязательств, за исключением передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Форма Акта реализации – Приложении № 4 к настоящему Договору).

1.10. **Акт приема-передачи** – документ, подписываемый Сторонами, подтверждающий передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства (Форма Акта приема-передачи – Приложение № 5 к настоящему Договору).

1.11. **Общая площадь Квартиры по проекту** – сумма площадей всех помещений, входящих в Квартиру, в соответствии с проектной документацией, включая площадь балконов / террас с коэффициентом 0,3 / 0,3 соответственно до обмеров учреждением города Москвы, имеющим полномочия на это в соответствии с Законом.

1.12. **Фактическая общая площадь Квартиры** – площадь Квартиры после обмеров, проведенных учреждением города Москвы, имеющим полномочия на это в соответствии с Законом, с учетом установленной обмерами площади балконов / террас с коэффициентом 0,3 / 0,3 соответственно.

1.13. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору.

1.14. **Разрешительная документация** – документация, оформленная и полученная в соответствии со всеми требованиями действующего законодательства, подтверждающая право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства, а именно:

- Разрешение на строительство № 77-130000-013364-2016 от «27» сентября 2016 года (действует до «27» ноября 2018 года), выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- Договор аренды земельного участка № М-01-045462 от «02» октября 2014 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве за № 77-77-11/013/2014-323 от «15» октября 2014 года, заключенный Застройщиком с Департаментом городского имущества города Москвы.

1.15. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, опубликованная Застройщиком в сети «Интернет» на сайте [www.ordynka19.ru](http://www.ordynka19.ru) в объеме и в сроки, определенные требованиями действующего законодательства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

1.16. **Действующее законодательство** – все действующие законы, нормативные правовые и ведомственные правовые акты Российской Федерации (далее – «РФ»), субъектов РФ, муниципальных образований и органов самоуправления с учетом принятых и вступивших в действие изменений и дополнений.

## 2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок обеспечить строительство Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в соответствии с Разрешительной документацией своими и/или привлеченными силами и средствами и обеспечить передачу Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и Действующим законодательством.

2.2. После ввода Жилого комплекса в эксплуатацию и при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства имеет право на получение в собственность Квартиры, имеющей следующие характеристики согласно утвержденной проектной документации:

### 2.2.1. Квартира:

№ п/п	Секция	Этаж	Количество комнат	Площадь комнат (кв.м.)	Проектный номер	Общая площадь квартиры по проекту (кв.м.)
1				1 - ____ 2 - ____ 3 - ____ Кухня - ____ Кухня-ниша- Прихожая- Коридор- Гардероб- Кабинет- с/у- Балкон-* Терраса-* Вспомогательные помещения - ____		____кв.м.



\* Площадь учтена с коэффициентом 0,3

План Квартиры и Схема размещения Квартиры на плане этажа содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. В соответствии с действующим законодательством, после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию и при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на Общее имущество, указанное в проектной документации.

2.3.1. Не нарушая положений действующего законодательства, Стороны настоящим соглашаются, что в состав Общего имущества не будут входить объекты недвижимости, принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости, указанные в проектной документации другие объекты недвижимости социально-бытового и культурного назначения, строительство которых профинансировано физическими и/или юридическими лицами. Целевое назначение указанных помещений устанавливается проектной документацией.

2.4. Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество пропорциональна соотношению фактической общей площади Квартиры к фактической общей площади жилых и нежилых помещений в Жилом комплексе (за исключением площади Общего имущества).

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Квартира не будет иметь никакой отделки и оборудования, Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в техническом состоянии согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.6. Застройщик берет на себя обязательства производить финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, в том числе работ по его созданию, по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по технологическому присоединению и подключению Жилого комплекса к внешним источникам снабжения и по вводу Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в эксплуатацию. Указанные внешние объекты и сооружения инженерной инфраструктуры после их ввода в эксплуатацию передаются безвозмездно в собственность города Москвы в лице его соответствующих инженерных организаций по назначению.

2.7. Право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № М-01-045462 от «02» октября 2014 г. находится в залоге у Акционерного общества Банк «Северный морской путь» (АО «СМП Банк») по Договору ипотеки (залога недвижимости) № 34-12/ДИ-06 от 11.06.2016г., заключенному между Застройщиком и АО «СМП Банк», обеспечивающему обязательства ЗАО БКК «Коломенский» по Кредитному договору №34-12/КР от 26.06.2012.

### 3. Цена Договора, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается. Для целей настоящего Договора под датой платежа понимается календарная дата, в которую соответствующие денежные средства зачисляются на корреспондентский счет банка Застройщика.

3.2. Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, формируется исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра **Общей площади Квартиры по проекту, равной \_\_\_\_\_) рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается.

3.3. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство в **размере \_\_\_\_\_) рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается, и оплату услуг Застройщика в размере \_\_\_\_\_) **рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается.

3.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, согласованные Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.4.1. При осуществлении оплаты в назначении платежа должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года. Сумма \_\_\_\_\_) **рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается». Участник долевого строительства обязан представить

Застройщику платежное поручение (платежные поручения) с отметкой банка об исполнении в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня осуществления соответствующего платежа.

3.5. Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных в п. 3.6. настоящего Договора.

3.6. Стороны договорились об изменении Цены Договора в случае изменения Общей площади Квартиры по проекту и/или фактической общей площади Квартиры, в том числе связанного изменением фактической общей площади Квартиры по отношению к Общей площади Квартиры по проекту.

3.7. Оплата Цены Договора не устанавливает каких-либо прав Участника долевого строительства на пользование, эксплуатацию или владение помещениями в Жилом комплексе, указанными в п. 2.3.1. настоящего Договора и Проектной декларации как объекты недвижимости, не входящие в состав Общего имущества и принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости. Участие в строительстве с целью последующего пользования указанными объектами недвижимости, выделенными в натуре, может быть оформлено только в виде отдельного соглашения и подлежит дополнительной оплате Участником долевого строительства.

3.8. Оплата по настоящему Договору считается произведенной надлежащим образом с момента поступления 100% (Ста процентов) Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, на банковский счет Застройщика, указанный в статье 18 настоящего Договора.

#### **4. Срок передачи Объекта долевого строительства**

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее «31» декабря 2019 года, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, указанном в п. 5.2. настоящего Договора.

4.2. Согласно утвержденной Разрешительной документации, строительство Жилого комплекса должно быть закончено в IV квартале 2018 года. Если станет очевидно, что строительство Жилого комплекса не может быть закончено в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до указанной даты, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление, содержащее информацию о задержке окончания строительства и предложение об изменении срока окончания строительства и изменении срока для приемки-передачи Объекта долевого строительства. Изменение указанных сроков и новые сроки указываются Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, с учетом положений п.п. 5.9., 5.10. настоящего Договора. Обязательства Застройщика передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства обеспечены путем страхования ответственности Застройщика в соответствии с Действующим законодательством. Страхование ответственности осуществляется до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. Прием-передача Объекта долевого строительства производится в порядке, установленном статьей 5 настоящего Договора.

#### **5. Порядок приема-передачи Объекта долевого строительства**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до установленного в п. 4.1. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 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» (далее – «**Сообщение**»). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в статье 18 настоящего Договора, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.3. В Сообщении указывается следующая информация:

5.3.1. срок подписания Акта реализации после проведения Сторонами всех взаиморасчетов по настоящему Договору;

5.3.2. срок подписания Акта приема-передачи и срок принятия Объекта долевого строительства;

5.3.3. последствия бездействия Участника долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан соблюдать указанные в нем сроки. В противном случае применяются положения п.п. 5.9, 5.10. настоящего Договора.

5.5. До подписания Акта приема-передачи Стороны проводят окончательные взаиморасчеты в соответствии со статьей 10 настоящего Договора. По результатам проведения указанных взаиморасчетов составляется Акт реализации, являющийся подтверждением полного исполнения Сторонами всех взаимных финансовых обязательств по настоящему Договору.

5.6. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.6.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.6.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

5.6.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.7. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.6. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

5.7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания не связанные с качеством Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Акт приема-передачи и Протокол замечаний.

5.7.2. Устранение Застройщиком недостатков, в соответствии с требованием Участника долевого строительства, указанным в п. 5.6.- 5.7. настоящего Договора, не считается просрочкой исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В указанном в настоящем пункте случае, срок передачи Объекта долевого строительства соразмерно продлевается на период времени, в течение которого Застройщик устраняет выявленные недостатки.

5.8. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Сообщении, и/или в случае необоснованного отказа от его приемки, Застройщик вправе в последний день срока, отведенного для приема-передачи Объекта долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, что в соответствии с действующим законодательством будет являться подтверждением полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Составление Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от полного исполнения им своих обязательств по настоящему Договору,

включая обязательства по оплате Цены Договора. В рамках исполнения настоящего Договора, под уклонением Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Стороны договорились понимать любое действие или бездействие Участника долевого строительства или уполномоченных им лиц, связанное с неосуществлением приемки Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки, за исключением неприемки Объекта долевого строительства в случаях, согласованных Сторонами в п. 5.6. настоящего Договора.

5.10. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или, в случаях, указанных в п. 5.9. настоящего Договора, – со дня, следующего за последним днем срока приема-передачи Объекта долевого строительства, установленного в Сообщении. С этого дня Участник долевого строительства несет полную ответственность за сохранность Объекта долевого строительства.

## **6. Права и обязанности Застройщика**

### **6.1. Застройщик обязуется:**

6.1.1. Использовать денежные средства, выплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, строго в соответствии с его условиями и Действующим законодательством.

6.1.2. По письменному требованию Участника долевого строительства предоставить последнему для ознакомления Разрешительную документацию, оригинал Проектной декларации и иную информацию о Застройщике.

6.1.3. В установленном Действующим законодательством порядке обеспечить ввод законченного строительством Жилого комплекса в эксплуатацию, получить разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.

6.1.4. Подписать Акт реализации согласно условиям настоящего Договора.

6.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным Действующим законодательством.

6.1.6. Исполнять иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и Действующим законодательством.

6.1.7. Исполнение обязательств застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается Договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по договору №35-101121/2016 от «24» апреля 2017 г., заключенного со страховой компанией ООО «ПРОМИНСТРАХ» в порядке, установленном статьей 15.2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»).

6.1.8. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

### **6.2. Застройщик вправе:**

6.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию без предварительного согласования с Участником долевого строительства. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию влечет обязанность Сторон подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору в случаях, установленных настоящим Договором и Действующим законодательством.

6.2.2. Осуществлять иные права Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и Действующим законодательством.

## **7. Права и обязанности Участника долевого строительства**

### **7.1. Участник долевого строительства обязуется:**

7.1.1. Выплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 3.6. настоящего Договора, произвести доплату в порядке и сроки, предусмотренные п. 10.2.-10.3. настоящего Договора, и в последующем подписать Акт реализации.

7.1.3. В случае получения указанного в п. 5.2. настоящего Договора Сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого комплекса Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7(семи) рабочих дней со дня получения такого Сообщения.

7.1.4. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

7.1.5. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства, полученном по Акту приема-передачи, сообщать об этом Застройщику в течение не более чем 3 (Трех) рабочих дней с момента обнаружения. Данный пункт никаким образом не изменяет условий статьи 11 настоящего Договора, а также соответствующих положений действующего законодательства о гарантийных сроках.

7.1.6. В соответствии со статьей 8 настоящего Договора, не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей компанией договор о содержании, технической эксплуатации и коммунальном обслуживании Жилого комплекса (Договор управления многоквартирным домом) и осуществлять оплату по данному договору в соответствии с его условиями в том числе авансовые платежи, предусмотренные договором с управляющей компанией.

7.1.7. Соблюдать и исполнять Правила проживания и внутреннего распорядка в Жилом комплексе со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой «Малая Ордынка 19», устанавливающие общие правила доступа, проживания и эксплуатации, требования по содержанию Общего имущества, регламент и временной режим проведения ремонтных и отделочных работ, а также иные нормы, правила и регламенты, установленные в Жилом комплексе со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой в целом, которые будут размещены на сайте Жилого комплекса, а также переданы при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.1.8. Возмещать в полном объеме ущерб, причиненный Участником долевого строительства, подконтрольными ему или зависимыми от него лицами Жилому комплексу, и/или расположенному в них имуществу, в том числе ущерб, причиненный в результате нарушения норм, правил и регламентов, которые будут установлены и введены в Жилом комплексе.

7.1.9. До внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры, а после внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о государственной регистрации права собственности на Квартиру все работы по перепланировке или переоборудованию Квартиры производить в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.1.10. Осуществлять сбор, подготовку и предоставление всех документов, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования, а также для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и нести все расходы, связанные со сбором, подготовкой и предоставлением указанных документов. Все регистрационные действия, связанные с осуществлением государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования, а также права собственности на Объект долевого строительства, осуществляются Застройщиком или уполномоченным им лицом в случае заключения отдельного соглашения и за отдельную плату, которую Участник долевого строительства обязуется выплачивать в размере, в порядке и в сроки, устанавливаемые в таком соглашении.

7.1.11. Исполнять иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором и Действующим законодательством.

## **7.2. Участник долевого строительства вправе:**

7.2.1. После получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию получить Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и самостоятельно и за свой счет обеспечить оформление права собственности на него в установленном Действующим законодательством порядке.

7.2.2. Получать от Застройщика для ознакомления Разрешительную документацию, а также иную необходимую информацию о ходе строительства Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой. Указанная информация предоставляется Участнику долевого строительства по его письменному запросу.



7.2.3. Уступить право требования по настоящему Договору на условиях, закрепленных в разделе 9 настоящего Договора и действующем законодательстве.

7.2.4. Осуществлять иные права Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

## **8. Оплата расходов по управлению, эксплуатации и коммунальному обслуживанию**

8.1. Управление, эксплуатация и коммунальное обслуживание Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой будут осуществляться управляющей компанией в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей компанией не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что тарифы управляющей компании, указанной в п. 8.2. настоящего Договора, будут рассчитаны в соответствии с тарифами коммунальных служб по городу Москве, а также в соответствии со среднерыночными ценами, установленными в Москве за сходные услуги, оказываемые управляющими компаниями в аналогичных жилых домах к в районе ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ города Москвы, и будут изменяться в случае соответствующего изменения тарифов коммунальных служб и/или среднерыночных цен, установленных в городе Москве за сходные услуги, оказываемые управляющими компаниями в аналогичных элитных жилых домах в районе ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ города Москвы.

8.4. В случае нарушения сроков приемки Объекта долевого строительства, указанных в Сообщении, направленном Застройщиком Участнику долевого строительства, в порядке п.5.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, расходами на эксплуатацию, на оплату коммунальных услуг и содержание мест общего пользования Жилого комплекса (приходящихся на долю Участника долевого строительства), понесенные Застройщиком за период, течение которого начинается в день, установленный для приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с Сообщением, и завершается в день фактической приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи.

## **9. Уступка прав требования по Договору**

9.1. Уступка прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу допускается только после оплаты Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

9.2. Уступка прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

9.4. Уступка прав требования оформляется путем подписания трехстороннего договора (соглашения) об уступке требования по настоящему Договору между Застройщиком, Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства. Указанный договор (соглашение) об уступке прав требования подлежит обязательной государственной регистрации в том же порядке, что и настоящий Договор.

9.5. Участник долевого строительства обязуется оплатить все расходы, связанные с оформлением уступки прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу, в том числе расходы по оформлению, согласованию, регистрации договора (соглашения) об уступке прав требования, а также иные расходы.

## **10. Дополнительные условия**

10.1. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах Общей площади Квартиры по

проекту, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и размеров Фактической общей площади Квартиры, которая будет установлена учреждением, имеющим полномочия на это в соответствии с Законом, после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию. При этом изменение общей площади Общего имущества для расчетов не принимается.

10.2. Если Фактическая общая площадь Квартиры будет отличаться от Общей площади Квартиры по проекту, Стороны обязуются произвести следующие дополнительные взаиморасчеты:

10.2.1. в случае увеличения Фактической общей площади Квартиры по сравнению с Общей площадью Квартиры по проекту более чем на 1% (Один процент), Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежную сумму за разницу в площади, которая рассчитывается как произведение стоимости 1 (Одного) квадратного метра Общей площади Квартиры по проекту на установленное количество метров, превышающее Общую площадь Квартиры по проекту. Оплата осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о необходимости корректировки Цены Квартиры, направленном в порядке п.10.3. настоящего Договора, после проведения обмера, по итогам которого было установлено увеличение Фактической общей площади Квартиры по сравнению с Общей площадью Квартиры по проекту, но не позднее даты передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Обязательство Застройщика по передаче Квартиры является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате полной стоимости Объекта долевого строительства с учетом необходимой доплаты.

10.2.2. в случае уменьшения Фактической общей площади Квартиры по сравнению с Общей площадью Квартиры по проекту более чем на 1% (Один процент), Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежную сумму за разницу в площади, которая рассчитывается как произведение стоимости 1 (Одного) квадратного метра Общей площади Квартиры по проекту на установленное количество метров, не достигающих до Общей площади Квартиры по проекту. Оплата осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о необходимости корректировки Цены Квартиры, направленном в порядке п.10.3. настоящего Договора, после проведения обмера, по итогам которого было установлено уменьшение Фактической общей площади Квартиры по сравнению с Общей площадью Квартиры по проекту, но не позднее даты передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

10.3. При необходимости корректировки цены Договора в связи с изменением Общей площади Квартиры по проекту, в порядке ст.10.2 настоящего Договора, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения результатов обмеров, проведенных учреждением, имеющим полномочия на это в соответствии с Законом, письменно уведомляет Участника долевого строительства о необходимости внесения изменений в Договор в части Общей площади Квартиры по проекту, указанной в п.2.2.1. Договора, и изменения цены Квартиры, указанной в п.3.1. Договора, с приложением расчета на доплату или перерасчета на возврат оплаченного Участником долевого строительства.

10.3.1. В течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Участником долевого строительства, Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к Договору о корректировке Общей площади Квартиры по проекту, указанной в п.2.2.1 настоящего Договора и Цены Договора, указанной в п.3.1. Договора.

10.3.2. В случае отказа или уклонения одной из Сторон от подписания указанного в п.10.3.1. Договора дополнительного соглашения такой отказ является основанием для расторжения Договора.

## **11. Гарантии качества**

11.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

11.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства первому Участнику долевого строительства.

11.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования и проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

- 11.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;
- 11.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;
- 11.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 11.3 требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность, предусмотренную Действующим законодательством.

11.4. Оценка ухудшения качества и определение существенного нарушения требований к качеству построенного Объекта долевого строительства определяются проектной документацией, Приложением № 3 к настоящему Договору, ГОСТом 15467-79 и Классификатором основных видов дефектов в строительстве и промышленности строительных материалов (утв. главной инспекцией Госархстройнадзора РФ «17» ноября 1993 года), а также действующими техническими и градостроительными регламентами.

11.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если таковые произошли вследствие нормального износа, при нарушении требований технических и/или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований по его эксплуатации, либо если такие недостатки (дефекты) возникли вследствие действий Участника долевого строительства, третьих лиц, а равно в результате действия непреодолимой силы (стихийных бедствий и пр.).

## **12. Ответственность Сторон**

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана выплатить другой Стороне предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором неустойку (пеню) и сверх неустойки возместить в полном объеме причиненные убытки.

12.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных в настоящем Договоре, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Неустойка (пени) начинает начисляться с первого дня просрочки и прекращает начисляться днем, предшествующим дню фактической оплаты; при этом днем фактической оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

12.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, предусмотренного в п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства установленную Действующим законодательством неустойку (пени).

12.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 13.1. настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора возратить Участнику долевого строительства, выплаченные им в счет Цены Договора денежные средства.

12.5. В случае расторжения настоящего Договора в судебном порядке по требованию Участника долевого строительства по основаниям, указанным в п. 13.2. настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора возратить Участнику долевого строительства, выплаченные им в счет Цены Договора денежные средства.

12.6. Выплата Сторонами неустоек (пени) и/или штрафов не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

### 13. Расторжение Договора

13.1. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

13.1.1. неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора, более чем на 2 (Два) месяца;

13.1.2. существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, которое определяется согласно п.п.5.6, п.11.3-11.4. настоящего Договора и указывается в соответствующем требовании Участника долевого строительства, составленном в соответствии с п.5.6. 11.3. настоящего Договора, и неустранения Застройщиком выявленных недостатков в срок, установленный в требовании Участника долевого строительства.

13.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

13.2.1. прекращение или приостановление строительства Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

13.2.2. существенное изменение проектной документации, в том числе существенное изменение Фактической общей площади Квартиры более чем на 5% (Пять процентов) от Общей площади Квартиры по проекту.

13.3. Застройщик в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

13.3.1. систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей в счет Цены Договора, т.е. нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка срока оплаты Цены Договора, установленного в Приложении № 2 к настоящему Договору, более чем на 2 (Два) месяца или просрочка исполнения обязательства по доплате стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с п. 10.2.1 настоящего Договора более чем на 2 (Два) месяца. В таком случае расторжение настоящего Договора осуществляется после предварительного направления Участнику долевого строительства письменного уведомления о необходимости погашения им задолженности в срок, указанный в таком уведомлении. В случае неосуществления оплаты, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора;

13.3.2. необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания дополнительного соглашения согласно п. 10.3 настоящего Договора или от проведения взаиморасчетов, или от подписания Акта реализации, или от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение более чем 1 (Одного) месяца с момента получения соответствующего Уведомления от Застройщика;

13.3.3. в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором и Действующим законодательством.

13.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 13.3. настоящего Договора, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически выплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

13.5. Датой расторжения настоящего Договора считается дата направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения или доставлено лично под расписку по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

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

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (далее – «**Форс-мажорные обстоятельства**»), возникших после заключения

настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые не могла предвидеть ни одна из Сторон, а также предотвратить их доступными мерами.

14.2. К таким обстоятельствам, в том числе, относятся: наводнения, пожары, землетрясения, ураганы и иные явления природы, не характерные и чрезвычайные для места нахождения и/или деятельности Сторон; войны или любые военные действия; забастовки; блокады; введение чрезвычайного положения; гражданские беспорядки; противоправные действия третьих лиц в отношении Сторон, изменение Действующего законодательства, а также иные обстоятельства, объективно находящиеся вне разумного контроля Сторон и которые Стороны не могли предвидеть.

14.3. При наступлении и прекращении Форс-мажорных обстоятельств, Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в течение 5 (Пяти) рабочих дней после наступления и прекращения таких обстоятельств в письменном виде известить об этом другую Сторону, приложив официальные подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой РФ или иным уполномоченным органом.

14.4. В случае возникновения Форс-мажорных обстоятельств, исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, однако если действие Форс-мажорных обстоятельств будет длиться дольше, чем 2 (Два) месяца, Стороны должны провести переговоры с целью определения дальнейшей судьбы настоящего Договора. При невозможности достижения согласия, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон без применения к Сторонам каких-либо штрафных санкций. В таком случае Стороны должны произвести все взаиморасчеты, возникшие до документально подтвержденной даты начала действия Форс-мажорных обстоятельств, в том числе Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства все полученные от него к указанной дате денежные средства, за исключением уже понесенных им расходов, связанных с исполнением настоящего Договора.

## **15. Конфиденциальность**

15.1. Стороны обязуются соблюдать конфиденциальность в отношении любой информации, полученной друг от друга по предмету настоящего Договора. Под соблюдением конфиденциальности Стороны понимают обязанность не публиковать, не открывать, не разглашать, а также не передавать в общем или в частности информацию каким-либо третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны. Любой ущерб, причиненный Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежит полному возмещению виновной Стороной.

15.2. К сведениям, которые Стороны приняли считать конфиденциальными и не подлежащими раскрытию, относятся, в том числе:

- 1) Цена Договора;
- 2) финансовые обязательства Сторон;
- 3) иные сведения, дополнительно определяемые Сторонами как конфиденциальные в период действия настоящего Договора.

Факт заключения и предмет настоящего Договора не являются сведениями, которые Стороны договорились считать конфиденциальными.

15.3. Положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда требование о предоставлении таких сведений предъявляется следующими лицами:

- уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях выполнения их функций в соответствии с Действующим законодательством;
- банками и/или иными организациями, осуществляющими операции с денежными средствами или иным имуществом, в соответствии с Федеральным законом от «07» августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма».

15.4. Любое иное условие о конфиденциальности, помимо или отличное от тех, которые указаны в настоящей статье, может быть установлено по требованию любой Стороны и закреплено в соответствии с п. 17.8. настоящего Договора.

## **16. Разрешение споров**

16.1. Настоящий Договор подлежит толкованию и применению в соответствии с Действующим законодательством.

16.2. Все споры, разногласия и неурегулированные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним (далее – «Спор»), разрешаются путем переговоров.

16.3. В случае невозможности урегулирования возникшего Спора путем переговоров, он подлежит разрешению в претензионном порядке, то есть путем направления Стороной, чьи права, по ее мнению, нарушены второй Стороной, претензии, в которой подробно излагается суть Спора и срок для устранения вызвавших его причин.

16.4. Стороны согласились, что срок для рассмотрения претензии и ответа на нее составляет 10 (Десять) рабочих дней со дня ее получения.

16.5. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все искивые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.

16.6. Наличие Спора, равно как и предстоящее рассмотрение дела в суде, не освобождает ни одну из Сторон от выполнения ею соответствующих обязательств по настоящему Договору.

## **17. Заключительные положения**

17.1. Во всем остальном, что специально не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Действующим законодательством.

17.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

17.3. Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора передает его для государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

17.4. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства производится в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

17.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве даст заключение о невозможности государственной регистрации настоящего Договора или оформления прав собственности Участника долевого строительства на условиях настоящего Договора по причине каких-либо нарушений или несоответствий действующему законодательству, Стороны обязаны привести взаимоотношения в соответствие с требованиями Действующего законодательства, в том числе путем подписания соответствующих документов и получения недостающих документов.

17.6. Все ранее подписанные Сторонами документы, предмет которых аналогичен предмету настоящего Договора, предварительные соглашения, согласования и заявления по предмету настоящего Договора, как устные, так и письменные, с момента подписания настоящего Договора теряют силу.

17.7. Признание недействительным одного из условий или положений настоящего Договора не является основанием для признания недействительным любых других условий или положений настоящего Договора.

17.8. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и/или дополнения только по взаимному согласию Сторон; любое изменение и/или дополнение к настоящему Договору оформляется Сторонами в письменной форме дополнительными соглашениями, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.9. Все уведомления, извещения, согласования и другие сообщения, которые могут или должны иметь место между Сторонами в соответствии с настоящим Договором, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером под роспись или направлены письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре и получены адресатом. В случае изменения почтового адреса Стороны, такая Сторона обязана незамедлительно уведомить другую Сторону. В случае отказа/уклонения получателя от приема корреспонденции, а равно в случае выбытия получателя из последнего известного адреса без уведомления другой Стороны все уведомления, извещения, согласования и другие сообщения будут считаться доставленными в день фактической доставки до отделения оператора связи по месту нахождения получателя, указанному в настоящем Договоре.

17.10. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, телефонных номерах, адресах и т.п. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня такого

изменения. Исполнения, совершенные по адресам, указанным в статье 18 настоящего Договора, до поступления уведомления об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

17.11. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

17.12. Следующие документы являются Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Квартиры Схема размещения Квартиры на плане этажа;
- Приложение № 2 – Порядок оплаты Цены Договора;
- Приложение № 3 – Общие технические характеристики (состояние) Квартиры и Общего имущества;
- Приложение № 4 – Форма Акта о реализации Договора участия в долевом строительстве;
- Приложение № 5 – Форма Акта приема-передачи.

### 18. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

ООО «Смайнэкс»

Президент

\_\_\_\_\_ М.А. Смирнов

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года

## План Квартиры

Схема размещения Квартиры на плане \_\_\_\_\_ этажа

### Описание квартиры

Жилое помещение, состоящее из \_\_\_\_\_ комнат, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_ кв.м., расположенное на \_\_\_\_\_ этаже секции № \_\_\_\_\_ Жилого комплекса, проектный номер – \_\_\_\_\_.

### Подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Президент  
ООО «Смайнкс»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ М.А. Смирнов



### Порядок оплаты Цены Договора

город Москва

\_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Смайнэкс»** (сокращенное наименование – ООО «Смайнэкс»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Президента Смирнова Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», гражданин РФ, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_ с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**» и по отдельности – «**Сторона**», согласовали настоящий Порядок оплаты Цены Договора, именуемый в дальнейшем «**Порядок оплаты**», о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года (далее – «**Договор**»), Цена Договора составляет сумму в размере ( \_\_\_\_\_ ) **рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек**, НДС не облагается согласно подп. 23<sup>1</sup> п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ. Для целей настоящего Договора под датой платежа понимается календарная дата, в которую соответствующие денежные средства зачисляются на корреспондентский счет банка Застройщика.
2. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора в размере, указанном в п. 1 настоящего Порядка оплаты, будет выплачена Участником долевого строительства Застройщику в следующем порядке: ( \_\_\_\_\_ ) **рублей РФ \_\_\_\_\_ копеек** – в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
3. Настоящий Порядок оплаты является неотъемлемой частью Договора, составлен и подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

#### 4. Адреса и банковские реквизиты Сторон

##### Застройщик

##### Участник долевого строительства

ООО «Смайнэкс»

Президент

\_\_\_\_\_ М.А. Смирнов

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## Техническое состояние Квартиры и мест общего пользования, входящих в состав Общего имущества

### 1. Отделка мест общего пользования

Все помещения общего пользования, входящих в состав Общего имущества, связанные с пребыванием владельцев квартир Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой и их гостей, имеют категорию отделки повышенной комфортности. К помещениям общего пользования относятся:

- Входные группы в жилые здания (в т.ч. вестибюли) с входным тамбуром, лестницей и лифтовым холлом
- Санузлы мест общего пользования и колясочная
- Поэтажные лифтовые холлы с дверьми в квартиры и в пассажирские лифты (один пассажирский лифт в каждой секции) повышенной комфортности
- Тамбур грузопассажирского лифта с возможностью перевозки пожарных подразделений (один грузопассажирский лифт в каждой секции) и коридоры для персонала по обслуживанию квартир с отдельными входными дверьми, при наличии таковых
- Подземная автостоянка на -1 и -2 этажах
- Эвакуационные лестницы.

### 2. Описание технического состояния Квартиры

- 2.1. Проектом предусматривается выполнение кладки внутренних перегородок по границам «мокрых» зон (трассировка в один кладочный ряд) до сдачи объекта в эксплуатацию. Кладка внутренних перегородок остальных функциональных зон квартир не выполняется;
- 2.2. Отделка оконных откосов не выполняется;
- 2.3. Подоконные доски/плиты не устанавливаются;
- 2.4. Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
- 2.5. Окна, балконные двери: двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле, с покраской;
- 2.6. Отделка полов – без отделки. В «мокрых зонах» не предусмотрена стяжка полов и гидроизоляция;
- 2.7. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) – не выполняется;
- 2.8. Выполняется установка входных дверных блоков – по проекту.

### 3. Инженерные системы и оборудование

- 3.1. Инженерные системы и другое оборудование предусматриваются в соответствии с техническими условиями на присоединение к городским сетям и проектом;
- 3.2. Электроплиты не поставляются и не устанавливаются;
- 3.3. Радио, телевидение, телефонизация, ОДС – выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в Квартиру;
- 3.4. Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели устанавливаются;
- 3.5. Пообъектные счетчики не устанавливаются;
- 3.6. Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов. Отводы оканчиваются вентилями с заглушками;
- 3.7. Система отопления выполняется в объеме проекта;
- 3.8. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются;
- 3.9. Системы кондиционирования для Квартиры устанавливаются централизованно. Предусмотрена 2-х трубная система кондиционирования, без установки фанкойлов;
- 3.10. Система приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением.

Подписи Сторон

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

Президент  
ООО «Смайнэкс»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **М.А. Смирнов**

**ФОРМА**

**Акт о реализации**

**Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года**

город Москва

Число месяц год

**Общество с ограниченной ответственностью «Смайнэкс»** (сокращенное наименование – ООО «Смайнэкс»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Президента Смирнова Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», гражданин РФ, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**» и по отдельности – «**Сторона**», составили настоящий Акт о реализации от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года, именуемый в дальнейшем «**Акт реализации**», о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года (далее – «**Договор**»), Участник долевого строительства передал Застройщику денежные средства в размере ( ) **рубля РФ копеек**, которые были направлены Застройщиком на обеспечение строительства Жилого комплекса со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой с последующим оформлением права собственности на Объект долевого строительства, включающий в себя:

\_\_\_-комнатную Квартиру № (далее – «**Квартира**») фактической общей площадью (комнат и помещений вспомогательного использования) \_\_\_ кв.м., в том числе общей площадью жилых помещений \_\_\_ кв.м., расположенную на \_\_\_ этаже секции № \_\_ Жилого комплекса, проектный номер – \_\_\_ по строительному адресу \_\_\_\_\_, по почтовому адресу \_\_\_\_\_, присвоенному \_\_\_\_\_.

Технические характеристики Квартиры соответствуют техническому (кадастровому) паспорту , изготовленному \_\_\_\_\_.

2. «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года, на основании статьи 10 Договора, Дополнительного соглашения № \_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года, и по результатам обмеров учреждением города Москвы, имеющим полномочия на это в соответствии с Законом, Участник долевого строительства доплатил денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

3. Таким образом, Цена Договора составила \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

4. Стороны подтверждают, что Застройщик и Участник долевого строительства исполнили все свои финансовые и иные обязательства в полном объеме, за исключением обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

5. С даты подписания настоящего Акта реализации Стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют, за исключением взаимных обязательств, связанных с приемкой-передачей Объекта долевого строительства.

6. Настоящий Акт реализации является основанием для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Настоящий Акт реализации составлен и подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**8. Подписи Сторон**

Застройщик

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ »

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

Форма Акта реализации Сторонами согласована:

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

**Президент  
ООО «Смайнэкс»**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **М.А. Смирнов**

**ФОРМА**

**Акт приема-передачи**  
к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_ 201\_ года

город Москва

Число месяц год

**Общество с ограниченной ответственностью «Смайнэкс»** (сокращенное наименование – ООО «Смайнэкс»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Президента Смирнова Максима Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», гражданин РФ, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ « » \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**» и по отдельности – «**Сторона**», составили настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства от « » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года к Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_ 201\_ года, именуемый в дальнейшем «Акт», о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от « » \_\_\_\_\_ 201\_ года (далее – «Договор»), Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял следующее имущество, входящее в состав Объекта долевого строительства:

\_\_-комнатную Квартиру № (далее – «**Квартира**») фактической общей площадью (комнат и помещений вспомогательного использования) \_\_ кв.м., в том числе общей площадью жилых помещений \_\_ кв.м., расположенную на \_\_ этаже секции № \_\_ Жилого комплекса, проектный номер – \_\_ по строительному адресу \_\_\_\_\_, по почтовому адресу \_\_\_\_\_, присвоенному \_\_\_\_\_.

Технические характеристики Квартиры соответствуют техническому (кадастровому) паспорту на жилой дом, изготовленному \_\_\_\_\_.

2. Стороны подтверждают, что техническое состояние Квартиры соответствует требованиям СНиП, проектно-техническим условиям и условиям Договора, отвечает санитарным, противопожарным и другим нормам, в Квартире выполнены все виды работ, предусмотренные Приложением № 3 к Договору (Общие технические характеристики (состояние) Квартиры и Общего имущества). Квартира передана Участнику долевого строительства без дефектов и недостатков, находится в состоянии, отвечающем ее функциональному назначению. Участник долевого строительства претензий к качеству Объекта долевого строительства и к Застройщику не имеет.

3. Застройщик гарантирует, что Квартира на момент передачи Участнику долевого строительства свободна от прав требования третьих лиц, не находится под арестом и не является предметом спора.

4. По факту подписания настоящего Акта Участник долевого строительства получает ключи от Квартиры.

5. С даты подписания настоящего Акта Стороны подтверждают, что все обязательства по Договору, в том числе финансовые обязательства, считаются исполненными, Стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют.

6. С момента подписания настоящего Акта в соответствии с условиями Договора и статьи 211 ГК РФ риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры несет Участник долевого строительства.

7. Настоящий Акт является основанием для оформления прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

8. Настоящий Акт составлен и подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Приложением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Акта, является Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

10. Подписи Сторон

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ »

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

Форма Акта приема-передачи Сторонами согласована:

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

**Президент  
ООО «Смайнэкс»**

\_\_\_\_\_ **М.А. Смирнов**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_