

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

**Акционерное общество «Телеком»** (сокращенное наименование – **АО «Телеком»**), место нахождения: Российская Федерация, 119049, город Москва, 1-й Спасоналивковский переулок, дом 9, строение 2 ИНН 7706012498, КПП 770601001, зарегистрированное 12 января 1993 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата за № 003.956, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739188949 в лице **Генерального директора Петунца Сергея Зармиковича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

и

\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

по отдельности и вместе именуемые также «**Сторона**» или «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**», «**настоящий Договор**») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. **Многоквартирный жилой дом - Жилой комплекс с подземной автостоянкой, реконструкция офисных зданий с изменением функционального назначения под жилье по адресу: город Москва, ЦАО, район Якиманка, улица Большая Полянка, вл. 44/2, 2-й Спасоналивковский переулок, вл. 4, 6, 1-й Спасоналивковский переулок, вл. 3/5**, строящийся на арендованном Застройщиком Земельном участке. Местоположение Многоквартирного жилого дома в пределах Земельного участка определено в Приложении № 1.

После завершения строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен адрес.

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с Главой 6 ЖК РФ и правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

1.2. **Объект** – являющееся объектом долевого строительства в соответствии с Договором жилое помещение (квартира), входящее в состав Многоквартирного жилого дома, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в Статье 5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Конкретизация Объекта и его характеристики (определенные в соответствии с проектной документацией по строительству Многоквартирного жилого дома) указаны в Приложении № 3 к Договору.

В состав Объекта также входит общее имущество Многоквартирного жилого дома (в соответствии с долей Участника).

1.3. **Участник** - участник долевого строительства \_\_\_\_\_, передающий по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного

жилого дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект.

1.4. **Застройщик – Акционерное общество «Телеком»**, владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на дату заключения настоящего Договора:

1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № RU77224000-009962 от 19 сентября 2014г. на строительство Многоквартирного жилого дома, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.4.2. опубликованную Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте [www.polyanka44.com](http://www.polyanka44.com) Проектную декларацию;

1.4.3. на праве аренды земельный участок, с категорией земель: земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: участки размещения многоквартирных жилых домов; объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (1.2.1.), объекты размещения дошкольного воспитания (1.2.17), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Большая Полянка, вл. 44/2, 2-й Спасоналиковский переулок, вл.4, 6, 1-й Спасоналиковский переулок, вл. 3/5, кадастровый номер 77:01:0002003:4, площадью 14196 кв.м. (далее также «**Земельный участок**»). Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды (далее – «**Право аренды**») в соответствии с Договором аренды земель в г. Москве №М-01-000532 от 14.04.1994г., заключенным с Правительством Москвы, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Московским комитетом по регистрации прав, Регистрационный округ №01/05, 28.02.2003г. за №77-01/05-649/2002-1162, совместно с Дополнительным соглашением от 15.03.1996г., Дополнительным соглашением от 23.12.1996г., Дополнительным соглашением от 19.03.1998г., Дополнительным соглашением от 09.10.1998г., Дополнительным соглашением от 07.07.1999г., Дополнительным соглашением от 07.05.2002г., Дополнительным соглашением от 19.12.2002г., в редакции Дополнительного соглашения от 02.08.2012г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.08.2012г. за № 77-77-14/027/2012-786 (далее – «**Договор аренды**»).

1.5. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и проекте строительства, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте [www.polyanka44.com](http://www.polyanka44.com). Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик.

1.6. **Летние и иные помещения** - расположенные в Многоквартирном жилом доме непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство и единую вещь балконы, и/или лоджии и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, и/или тамбуры, если таковые определены в п.2.2. Договора либо Приложениях к Договору.

1.7. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №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» (далее по тексту – «**Закон №214-ФЗ**»), Гражданский кодекс Российской Федерации, законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.8. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения настоящего Договора, в том числе зарегистрированным соответствующим образом Правом аренды Земельного участка в соответствии с Договором аренды.

Участник вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено **Законом №214-ФЗ**, по следующему адресу: **Российская Федерация, 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 10, с 10.00 до 16.00 часов**, за исключением выходных и нерабочих праздничных дней.

1.9. Проектирование и строительство Многоквартирного жилого дома (включая Объект), осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник ознакомлен и согласен с указанным проектом строительства и принимает комплектность строительства в целом.

1.10. Участник при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает право требования передачи Объекта от Застройщика к Участнику.

Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в органе регистрации прав.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, при этом доля Участника в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома определяется пропорционально площади жилого помещения (квартиры), передаваемого в собственность Участнику в составе Объекта.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект, расположенный в Многоквартирном жилом доме, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи Объекта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2.2. Расположение Многоквартирного жилого дома в пределах Земельного участка и Объекта в составе Многоквартирного жилого дома, указаны соответственно в Приложениях №№ 1-2 к Договору.

2.3. Примерный план Объекта, его предварительное (проектное) планировочное решение, а также описание и технические характеристики Объекта приводятся в Приложении № 3 к Договору.

2.4. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Многоквартирного жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном порядке и/или Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения и/или Разрешения, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.5. Объект будет использоваться Участником для личных нужд.

2.6. Объект приобретает в (*совместную/долевою, с указанием размера долей каждого*) \_\_\_\_\_ собственность Участника.

## 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Окончательной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра площади Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых 00/100) рублей, НДС не облагается (далее по тексту – «**Цена Договора**»).

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в

течение срока действия настоящего Договора, если в Договоре не определено иное, и действует только для настоящего Договора.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика

В Цену Договора включено: возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и (или) инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т.д., а также денежные средства вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком, которые используются Застройщиком по своему усмотрению. Денежные средства Участника, которые могут остаться у Застройщика по итогам реализации проекта в части строительства Многоквартирного жилого дома (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта), возврату Участнику не подлежат и являются дополнительным вознаграждением Застройщика.

Вознаграждение Застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

3.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, определенной в п.3.1. Договора и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых 00/100) рублей, НДС не облагается, в том числе оплата услуг Застройщика в соответствии с п.3.1. Договора.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае отличия общей Окончательной площади Объекта (с учетом площади Летних и иных помещений с понижающим коэффициентом) по итогам кадастровых работ от Проектной площади до 5 (Пяти) процентов, Стороны обязуются скорректировать Цену Договора, определив ее произведением расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и Окончательной площади Объекта (с учетом площади Летних помещений с понижающим коэффициентом). Участник обязуется доплатить недостающие суммы в счет оплаты Цены Договора в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения требования Застройщика. В указанный срок с даты получения требования Участника Застройщик возвращает Участнику излишне оплаченные в счет оплаты Цены Договора денежные средства по итогам корректировки Цены Объекта.

По требованию Застройщика в указанном в п. п.3.3. Договора случае, Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.

3.4. Оплата Цены Договора производится Участником за счет собственных или привлеченных средств (ипотечного банковского кредита), в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в органе регистрации прав. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика, определенный в настоящем Договоре или иной счет, указанный Застройщиком Участнику.

3.5. При оплате Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, а также при уточнении Цены Договора в соответствии с п.3.3. Договора, в назначении платежа должно быть указано: «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_». НДС не облагается».

3.6. На оплачиваемые Участником в счет оплаты Цены Договора денежные суммы не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе №214-ФЗ.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

##### 4.1. Участник обязан:

4.1.1. Предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком или указанным им лицом, предоставляющий Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему. Участник обязан передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также в указанный срок с даты запроса предоставить дополнительные документы, если это будет необходимо с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства.

4.1.2. Оплатить Цену Договора в порядке и в размере, установленном настоящим Договором. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения требования Застройщика предоставить Застройщику подтверждающие оплату документы.

4.1.3. Принять Объект по Акту приема - передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в Статье 5 настоящего Договора, после получения от Застройщика сообщения, предусмотренного Статьей 5 настоящего Договора.

4.1.4. Если Окончательная площадь Объекта по результатам кадастрового учета будет отличаться от Проектной площади Объекта в случаях, предусмотренных п.3.3. настоящего Договора, в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования (уведомления), подписать с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, проект которого направляет Участнику Застройщик, и предпринять совместно с Застройщиком все необходимые действия для его регистрации в органе регистрации прав.

4.1.5. До оформления права собственности на Объект Участник обязуется:

4.1.5.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

4.1.5.2. не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Объекта (перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

4.1.5.3. не проводить в Объекте и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установку снаружи Многоквартирного жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).

4.1.5.4. Вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (в т.ч. плату за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным жилым домом,

содержанию и текущему ремонту общего имущества, взносы на капитальный ремонт и т.д. расходы по содержанию Объекта и Многоквартирного жилого дома) со дня передачи Объекта Застройщиком Участнику по Акту приема-передачи или со дня, когда обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются выполненными (с даты, которая наступит ранее) в том числе, в определенных в Договоре случаях осуществить авансом за первый месяц вперед оплату указанной выше платы.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или их часть за период после подписания Акта приема-передачи (после исполнения обязательства по передаче Объекта), Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

4.1.6. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика предоставить Застройщику справку управляющей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и управляющей организацией договора управления многоквартирным домом (договор управления) и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий управляющей организации по оплате оказываемых услуг.

4.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

4.1.8. Нести определенные в п.4.1.5.4. Договора расходы по содержанию Объекта и Многоквартирного жилого дома и оплачивать указанную плату, управляющей организации в соответствии с заключенным с ней договором управления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или управляющей организацией соответствующего требования, если иные сроки в случае предъявления требования управляющей организацией не будут определены заключенным Участником и данной управляющей организацией договором управления.

4.1.9. Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком по итогам получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома (управляющая организация). Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Многоквартирного жилого дома и помещений дома начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат управляющей организации.

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта заключить с указанной Застройщиком управляющей организацией договор управления, предоставление коммунальных и сопутствующих услуг в день подписания Акта приема-передачи Объекта и оплатить сметную стоимость коммунальных и сопутствующих услуг и работ управляющей организации за первый месяц в течение 1 (Одного) календарного дня с даты выставления соответствующего счета. В случае отказа или уклонения Участника от заключения с управляющей организацией договора управления или исполнения по нему обязательств, Участник обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты исполнения обязательства по передаче Объекта (даты, когда обязательства считаются исполненными) документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг управляющей организации, также затраты на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома соответственно доле Участника в общем имуществе дома и иные определенные в п.4.1.5.4. Договора расходы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику соответствующего требования Застройщика.

4.1.10. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, а также контактного телефона

Участника, Участник обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.10. Договора .

4.1.11. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), регистрацией права собственности в органе регистрации прав и т.д.) и другие расходы.

Оформление и государственная регистрация права собственности Участника на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с процессом оформления и/или государственной регистрации Объекта в собственность Участника могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом).

4.1.12. Не обременять и не переуступать каким – либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права и/или права требования Участника, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором, до полной оплаты цены настоящего Договора.

4.1.13. Исполнять иные обязанности, определенные Договором и/или действующим законодательством.

#### **4.2. Участник вправе:**

4.2.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного жилого дома. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных статьей 21 Закона №214-ФЗ.

4.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии исполнения всех денежных обязательств Участником перед Застройщиком по Договору в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (принятием этими третьими лицами всех прав и обязанностей Участника по Договору) при условии получения письменного согласия Застройщика. При этом уступка Участником прав требований и/или перевод долга по настоящему Договору третьим лицам в любом случае возможны лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком формы документа (соглашения), на основании которого Участником будет производиться передача (уступка) прав и/или перевод долга по Договору, а также участия Застройщика в качестве стороны указанного соглашения, и при условии последующего предоставления Застройщику указанного соглашения с отметкой органа, регистрации прав на о проведении государственной регистрации. При этом правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права и/или переводом долга, осуществляется за счет Участника, если иное не будет письменно согласовано Сторонами..

4.2.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок, в каждом из следующих случаев:

4.2.3.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

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

4.2.3.3 если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного настоящим Договором.

При этом под разумным сроком Стороны понимают срок, технологически необходимый для устранения недостатков с учетом условий и сроков, определенных в договорах по строительству Многоквартирного жилого дома и иных соглашений, но не менее 45 (Сорока пяти) календарных дней.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.2.3. Договора требование Участника:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона № 214-ФЗ, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.
- при несоблюдении указанных выше условий требование Участника считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

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

#### **4.3. Застройщик обязан:**

4.3.1. В предусмотренный п. 5.1. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом.

4.3.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику Объект по Акту приема–передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Статьей 5 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, включая выполнение в полном объеме обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта Участнику в случае, предусмотренном п. 5.6. настоящего Договора.

4.3.3. Использовать оплачиваемые Участником по настоящему Договору денежные средства на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

4.3.4. Предоставить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган регистрации прав необходимые документы при условии исполнения Участником обязательства по предоставлению документов со своей стороны либо при условии заключения соответствующего соглашения с Застройщиком или указанным им лицом и исполнения по нему обязательств. Невыполнение Участником обязательства по предоставлению необходимых документов освобождает Застройщика от ответственности за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

4.3.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче в определенные в Статье 5 Договора сроки, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона №214-ФЗ.

4.3.6. Застройщик гарантирует, что:



4.3.6.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.3.6.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.3.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

#### **4.4. Застройщик вправе:**

4.4.1. В случае нарушения срока оплаты Цены Договора, в том числе доплаты Цены Договора в соответствии с п.3.3. Договора, взимать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на последний день указанного в Договоре срока исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4.2. Вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию в части Объекта, Застройщик обязуется уведомить Участника. По инициативе Застройщика Стороны заключают соответствующее соглашение к Договору.

4.4.3. В соответствии с ст.5 Закона №214-ФЗ отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником срока платежа, установленного Договором, и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора), более чем на два месяца в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

4.4.4. Согласно ст.9 Закона №214-ФЗ расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора) и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участника по почте заказным письмом с описью вложения.

При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

4.4.5. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения, устанавливающего Окончательную площадь Объекта по данным изменения Объекта уполномоченными лицами, с приложением расчета изменения Цены Договора (если применимо) или иное дополнительное соглашение к Договору, возможность заключения которого определена Договором или достигнута по соглашению Сторон. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по электронной почте, по адресу электронной почты, указанному

Участником в настоящем Договоре, при этом Участник гарантирует техническую возможность получения и прочтения сообщений по указанному адресу.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Срок сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **не позднее «31» августа 2018 года.**

5.2. Срок передачи Застройщиком Участнику Объекта - **не позднее «30» сентября 2018г.**

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в указанный в настоящем пункте срок передачи Объекта, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее предложение об изменении Договора.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику в определенные выше сроки исполняется последним при условии оплаты Участником в определенные Договором сроки и в полном объеме Цены Договора (включая доплату в соответствии с п.3.3. Договора, если применимо), своевременного исполнения Участником обязательств по заключению (и государственной регистрации) дополнительного соглашения к Договору об уточнении описания Объекта по итогам определения его Окончательной площади (и цены, если применимо), завершении взаиморасчетов с Застройщиком по доплате Цены Договора в соответствии с соглашением (в порядке, определенном данным соглашением), а также выполнении Участником встречных обязательств и действий, необходимых для завершения передачи Объекта и подписания Сторонами Акта приемки-передачи Объекта. Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта Участнику в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к определенным в настоящем абзаце обязательствам Участника.

В случае нарушения Участником определенных Договором обязательств, включая указанные в предыдущем абзаце настоящего пункта, сроки передачи Застройщиком Участнику Объекта могут быть продлены Застройщиком без уведомления каждый раз Участника на период, соответствующий периоду нарушения Участником срока исполнения каждого обязательства из числа указанных в предыдущем абзаце, и Застройщик в данном случае не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта Участнику.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта. При досрочной передаче Объекта Участник обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта и соответствующие иные обязательства.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта подписанием Акта приема-передачи, и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку. Дополнительно, по своему усмотрению, Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника.

5.4. Передача Объекта производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

5.5. Участник обязан в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 5.3 настоящего Договора, приступить к принятию Объекта, подписать

и предоставить Застройщику Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п.5.4. настоящего Договора, и предпринять все действия необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанных с приемкой Объекта.

5.6. По истечении 2 (Двух) календарных месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта, в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора в случае наступления одного из нижеуказанных событий, Застройщик вправе составить односторонний документ о передаче Объекта:

- уклонение Участника от принятия Объекта в предусмотренный п.5.5. Договора срок или отказ Участника от принятия Объекта (за исключением мотивированного и обоснованного отказа по основаниям, предусмотренным законодательством РФ).

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание и не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема–передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником направленного в соответствии с п.5.3. Договора сообщения по истечении 5 (пять) дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника, либо отказе Участника от вручения ему данного сообщения под расписку);

5.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несет Застройщик, после указанного – Участник.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Многоквартирного жилого дома, соответствия его условиям Договора является Заключение о соответствии или Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном законодательством порядке, как это определено в п. 2.4. Договора.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ и исчисляются с даты подписания Акта приемки-передачи Объекта

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ и исчисляется с даты подписания первого Акта приемки-передачи в Многоквартирном жилом доме.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Объекта либо Многоквартирного жилого дома или их частей, нарушения Участником или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо Многоквартирного жилого

дома либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику Право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Многоквартирный жилой дом.

Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Многоквартирным жилым домом, и внести соответствующие изменения в настоящий Договор путем подписания с Участником дополнительного соглашения к настоящему Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

7.3. На дату заключения настоящего Договора Право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному банку «Сбербанк России», далее – «Банк» или «Залогодержатель», на основании Договора последующей ипотеки № 2424/ДПИ от 09 октября 2014 года, заключенного между Застройщиком и Банком, запись регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-11/013/2014-417 от 30 октября 2014г., а также на основании Договора последующей ипотеки №848-R-3 от 06.08.2015г. запись регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77/011-17/023/2015-23/1 от 31 августа 2015г .

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

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику Объекта, являющегося жилым помещением, в соответствии с Договором обеспечивается страхованием ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику по условиям Договора в соответствии с условиями Соглашения о взаимодействии при страховании гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 150D0G9185 от 24 декабря 2015г. (далее – «Соглашение»).

### **Основные условия страхования:**

- Страхователь - Застройщик в соответствии с настоящим Договором;
- Страховщик - Страховое акционерное общество «ВСК» (место нахождения: Российская Федерация, Российская Федерация, 121552 г. Москва, ул. Островная, д. 4., ОГРН 1027700186062, ИНН 7710026574 КПП 775001001, лицензии ЦБ РФ от 11.09.2015 г. СИ №0621, регистрационный номер по единому государственному реестру субъектов страхового дела № 0621 [www.vsk.ru](http://www.vsk.ru))
- Выгодоприобретатель – Участник в соответствии с настоящим Договором;
- Страховая сумма – Цена Объекта, определенная в п.3.2.Договора;
- Франшиза в договоре страхования не предусмотрена;
- Срок страхования - до 30.06.2018г.

- Объект страхования, определение страхового случая, строки страхования определены в соответствии с действующим законодательством в т.ч. в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Участник подтверждает, что на дату подписания Договора он ознакомился с условиями страхования и сведениями о страховщике (условия страхования и сведения о страховщике были доведены до него Застройщиком).

ЕСЛИ СТРАХОВАЯ РЕСПЕКТ п.7.4. в следующей редакции:

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику Объекта, являющегося жилым помещением, в соответствии с Договором обеспечивается страхованием ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику по условиям Договора в соответствии с условиями Договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-63-0183/15 от «31» марта 2015г (Генеральный договор), далее - «**Генеральный договор**», а также выдаваемым в соответствии с условиями Генерального договора полисом страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

**Основные условия страхования:**

- Страхователь - Застройщик в соответствии с настоящим Договором;
- Страховщик - Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (прежнее наименование - Общество с ограниченной ответственностью «Страховая компания «РЕСПЕКТ-ПОЛИС», место нахождения: Российская Федерация, 390023, Рязанская область, город Рязань, улица Есенина, дом 29, ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, лицензия ЦБ РФ СИ № 3492 от 08.10.2015г., регистрационный номер по единому государственному реестру субъектов страхового дела № 3492, [www.respect-polis.ru](http://www.respect-polis.ru))
- Выгодоприобретатель – Участник в соответствии с настоящим Договором;
- Страховая сумма – Цена Объекта, определенная в п.3.2.Договора;
- Франшиза в договоре страхования не предусмотрена;
- Срок страхования - до 30.06.2018г.
- Объект страхования, определение страхового случая, строки страхования определены в соответствии с действующим законодательством в т.ч. в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Участник подтверждает, что на дату подписания Договора он ознакомился с условиями страхования и сведениями о страховщике (условия страхования и сведения о страховщике были доведены до него Застройщиком).

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения Участником сроков исполнения обязательств, определенных в п. 4.1.5.4. и/или п.4.1.8. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день получения требования Застройщика, от Цены Договора, за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп.4.1.5.1.-4.1.5.3. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Суммы неустойки, процентов, суммы возмещения убытков, суммы стоимости восстановительных работ в соответствии с п.8.3. Договора, оплачиваются Стороной Договора в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения требования об оплате Стороны, право которой нарушено, если иные сроки оплаты не определены законодательством РФ.

Проценты за пользование денежными средствами в соответствии с Договором рассчитываются и оплачиваются на оплаченные в рублях РФ в соответствии с Договором денежные суммы.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта согласно условиям настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по любому из указанных оснований:

9.4.1. В соответствии со Статьей 5 Закона №214-ФЗ, в случае нарушения Участником установленного Договором срока платежа по оплате Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца, Застройщик получает право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, при условии соблюдения определенного в настоящем п. 9.4. Договора претензионного порядка.

9.4.2. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения любого платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования.

В соответствии со ст. 9 Закона №214-ФЗ, Застройщик вправе отказаться по вышеуказанным основаниям в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.5. В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участника по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства в рублях РФ, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке, как определено ниже в п. 10.2 Договора.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде по месту нахождения Объекта.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Многоквартирным жилым домом, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий.

Подписанием Договора Участник предоставляет свое согласие с данным разделом и границами образуемых участков. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

11.2. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объекты долевого и незавершенного строительства, в том числе: Участник уведомлен и согласен, что имущественные права (права требования) на получение Объекта по Договору находятся в залоге у Публичного акционерного банка «Сбербанк России», далее – «Банк» или «Залогодержатель», на основании Договора залога имущественных прав №2424/ИП-1 от 22 декабря 2014 года / Договора залога имущественных прав № 2424/ИП – 2 от «22» Декабря 2014г / Договора последующего залога имущественных прав № 848-R-1 от «06» августа 2015г. / Договора последующего залога имущественных прав № 848-R – 2 от «06» августа 2015г. / Предварительного договора ипотеки № 2424/ПДИ – 1 от «22» декабря 2014г. / Предварительного договора ипотеки № 2424/ПДИ – 2 от «22» декабря 2014г. , заключенного между Застройщиком и Банком.

11.3. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку, передачу и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего

Договора. Также Участник дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных страховой компании в целях соблюдения Договора. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

## **12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, техногенной катастрофы, войны, решений государственного, и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного жилого дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются также следующие обстоятельства:

- а) указ, постановление, распоряжение или письменная директива любого государственного или муниципального органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, а также нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, их действия или бездействие, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- б) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 12.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 12.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.polyanka44.com](http://www.polyanka44.com)

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

12.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 12.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

12.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. После заключения настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.



После заключения настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

13.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации и не определено в настоящем пункте 13.2. Договора ниже, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных способов. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (с) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления. Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участников посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.polyanka44.com](http://www.polyanka44.com).

13.3. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

13.5. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать, и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, два – для Застройщика, и четвертый - для органа регистрации прав.

#### 14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

14.1. Приложение №1 – ситуационный план Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект.

14.2. Приложение №2 – предварительный (проектный) план этажа Многоквартирного жилого дома (с указанием расположения на плане Объекта).

14.3. Приложение №3 – предварительное (проектное) планировочное решение и описание.

#### 15. АДРЕСА РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

##### Застройщик:

**АО «Телеком»**

Юридический адрес: РФ, 119049, г. Москва, 1-й

Спасоаливковский пер., д. 9, стр.2

Почтовый адрес: РФ, 119049, г. Москва, 1-й

Спасоаливковский пер., д. 9, стр.2

ИНН 7706012498 КПП 770601001

ОГРН 1027739188949

р/с № 40702810838250015069 в Московском

банке ПАО «Сбербанк России»

к/с № 30101810400000000225 в ОПЕРУ

Московского ГТУ Банка России

БИК 044525225

адрес электронной почты: [vasilieva@psngroup.ru](mailto:vasilieva@psngroup.ru)

##### Участник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Почтовый адрес:

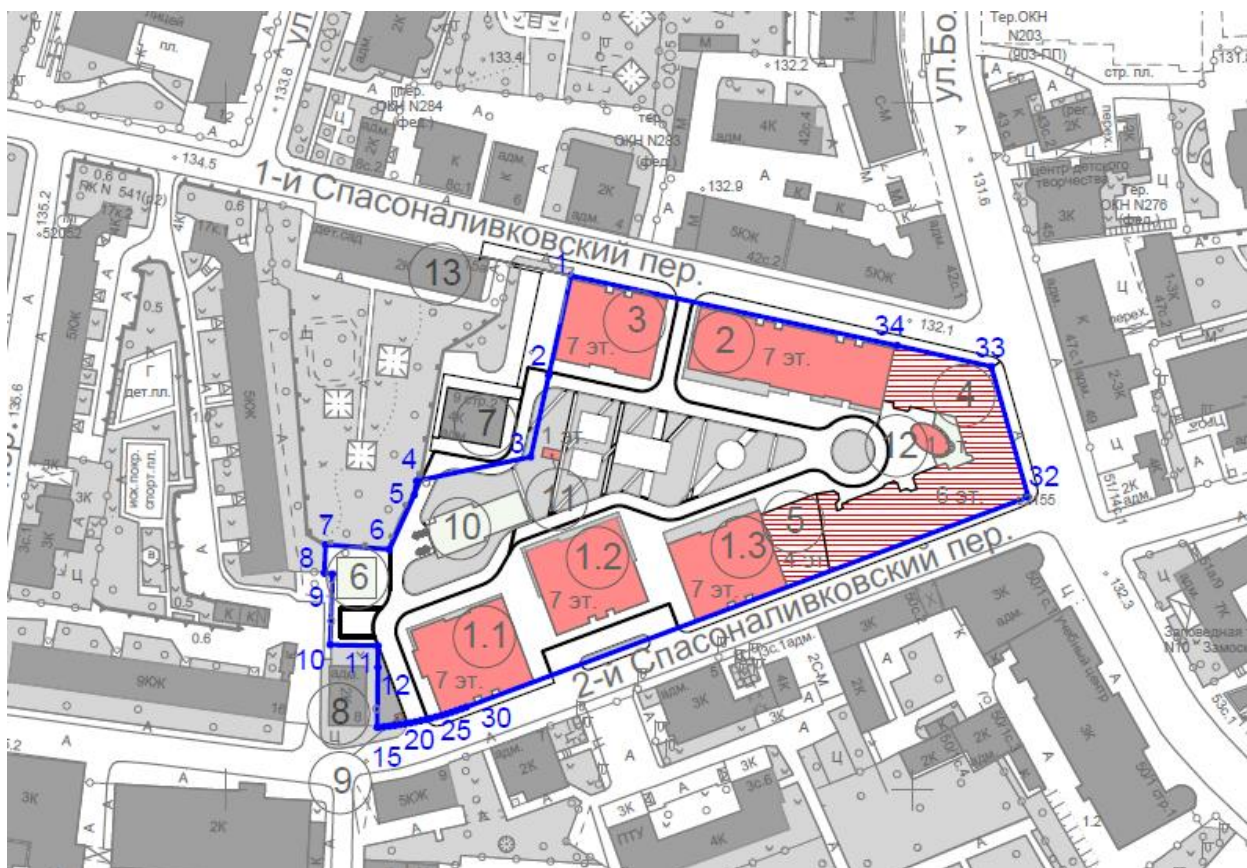
адрес электронной почты \_\_\_\_\_

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/С.З. Петунц/

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

**Ситуационный план Многоквартирного жилого дома**



С расположением Многоквартирного жилого дома Участник ознакомлен и согласен.

**Застройщик:**  
АО «Телеком»  
Генеральный директор

**Участник:**

\_\_\_\_\_/ С.З. Петунц /

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

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом  
строительстве  
от \_\_\_\_\_ 2017 г.

**Предварительный (проектный) план этажа  
Многоквартирного жилого дома**

С расположением Объекта на этаже Многоквартирного жилого дома Участник ознакомлен и согласен.

**Застройщик:**  
**АО «Телеком»**  
**Генеральный директор**

**Участник:**

\_\_\_\_\_ / С.З. Петунц /

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

## Предварительное (проектное) планировочное решение и описание

### 1. Предварительное (проектное) планировочное решение

### 2. Описание

#### I. Характеристики Многоквартирного жилого дома:

- a) Жилой комплекс с подземной автостоянкой, реконструкция офисных зданий с изменением функционального назначения под жилье по адресу: город Москва, ЦАО, район Якиманка, улица Большая Полянка, вл. 44/2, 2-й Спасоналивковский переулок, вл. 4, 6, 1-й Спасоналивковский переулок, вл. 3/5: Реконструируемое здание №1, Реконструируемое здание №2, Блок-секция №1.1, Блок-секция №1.2, Блок-секция №1.3, Блок-секция №2, Блок-секция №3.
- b) Этажность: 4-7, + 2 подземных.
- c) Общая площадь: 52 366 кв. м
- d) Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:
  - Реконструируемое здание №1(корпус 4):  
наружные стены – кирпичные стены переменной толщины (520-680 мм), декоративная штукатурка снаружи, облицовка пеноблоками (50 – 100 мм) изнутри; поэтажные перекрытия- из сборных железобетонных мелкоформатных плит, уложенных по стальным прогонам с опиранием на главные (стальные) балки перекрытий. Участками выполнена замена на новые перекрытия – железобетонная плита толщиной 160 -200 мм. Класс прочности бетона – В30.
  - Реконструируемое здание №2 (корпус 5):  
3 наружные стены выполнены - кирпичные стены переменной толщины (520-680 мм), декоративная штукатурка снаружи, облицовка пеноблоками (50 – 100 мм) изнутри, 1 наружная стена, выходящая во двор Многоквартирного жилого дома, выполнена - Ж\б стена 250 мм, минераловатные плиты ROCKWOOL 150 мм, штукатурка по сетке из стекловолокна 10 мм; межэтажные перекрытия- перекрытия типового этажа монолитные железобетонные безбалочные (и без капителей), толщиной 220-280 мм. Класс прочности бетона - В30.
  - Блок-секции №1.1, №1.2, №1.3, №2, №3:  
наружные стены – наружные ограждающие конструкции – вентилируемый фасад с облицовкой натуральным камнем по простенкам из железобетона и искусственных камней (250 мм), утеплитель – минераловатные плиты Rockwool (150 мм); поэтажные перекрытия - перекрытия типового этажа- монолитные железобетонные безбалочные (и без капителей), толщиной 220-280 мм. Класс прочности бетона - В40.
- e) Класс энергоэффективности: высокий, класс В во всех зданиях.
- f) Сейсмостойкость: менее 6 баллов для всех зданий

## II. Характеристика Объекта

- a) Номер блок-секции или корпуса по проекту: \_\_\_\_\_ (если применимо)
- b) Этаж: \_\_\_\_\_
- c) Вид (назначение) Объекта , количество комнат:  
\_\_\_\_\_
- d) Номер Объекта на плане этажа: \_\_\_\_\_
- e) Наличие Летних и иных помещений в Объекте (балконы, лоджии) - \_\_\_\_\_, ориентировочной площадью \_\_\_\_\_
- f) Общая ориентировочная площадь Объекта (без учета площади Летних и иных помещений) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) квадратных метров
- g) Общая ориентировочная площадь Объекта (с учетом площади Летних и иных помещений с понижающим коэффициентом) \_\_ ( \_\_\_\_\_ ) квадратных метров

Общая ориентировочная площадь Объекта (с учетом площади Летних и иных помещений с понижающим коэффициентом) именуется - Проектная площадь.

### Площадь Объекта

В случае наличия на предварительном плане Объекта обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

Окончательная площадь Объекта (именуемая по тексту Договора - Окончательная площадь Объекта) будет определена после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и получения данных кадастровых обмеров Объекта, определяемых по результатам измерений Многоквартирного жилого дома (Объекта) уполномоченными лицами, привлеченными Застройщиком, по правилам определения площади объектов недвижимости, регламентирующим кадастровую деятельность. Стороны пришли к соглашению, что определенная по итогам кадастровых работ привлеченным Застройщиком лицом Окончательная площадь Объекта является окончательной для целей настоящего Договора и не подлежит изменению.

Стороны пришли к соглашению, что Объект не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта и условиями Договора.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

## III. Описание Объекта

### В Объекте устанавливаются:

1. Входная стальная дверь с высококачественной декоративной отделкой с внешней стороны; с внутренней стороны - сменная временная панель (оргалит);
2. Алюминиевые или дерево-алюминиевые окна и балконные двери (двери балконов, террас) с двухкамерными стеклопакетами в соответствии с проектной документацией;
3. Покрытие балконов и террас, в случае если Объект содержит таковые, выполнены из бетона, возможно дальнейшее устройство декоративных полов из материалов группы горючести НГ

силами и за счет Участника. Террасы оборудованы дренажной системой. Балюстрады и перила выполнены в соответствии с дизайн-проектом.

**Выполняется монтаж:**

1. Системы горячего и холодного водоснабжения:
  - Стояки системы, расположены в поэтажных технических помещениях за пределами Объекта, оборудуются отводами с установленными поквартирными счётчиками и запорной арматурой.
2. Системы канализации:
  - Стояки системы, расположенные в пределах Объекта, оборудуются отводами для подключения сантехоборудования.
3. Системы отопления в двухтрубном исполнении:
  - Стояки системы отопления с распределительными коллекторами располагаются в поэтажных технических помещениях;
  - Поэтажная горизонтальная разводка отопления от поэтажного распределительного коллектора к приборам отопления квартиры выполняется в конструкции пола, поверх черновой стяжки либо по железобетонной плите;
  - Приборы отопления установлены временные.
4. Системы принудительной приточно-вытяжной вентиляции с подготовкой воздуха в летний и зимний периоды на базе приточно-вытяжных установок отдельных для каждого Объекта:
  - Установки располагаются на стене в пределах Объекта;
  - Разводка приточных и вытяжных систем по этажу выполняется только до Объекта с устройством ввода в Объект и подключением к установке;
  - Поквартирная разводка выполняется силами и за счет Участника.
5. Системы кондиционирования воздуха на базе двухтрубных VRV-систем:
  - На кровле здания устанавливается один наружный блок на каждую квартиру;
  - Разводка фреоновых проводов осуществляется только до Объекта с устройством ввода в Объект;
  - Поквартирная разводка выполняется силами и за счет Участника.
6. Системы электроснабжения.
  - Электроснабжение Объекта осуществляется через установленный на стене Объекта щиток. Электрическая мощность подается согласно проектного решения, исходя из площади Объекта;
  - Разводка электрических сетей по Объекту не выполняется.
7. Системы связи:
  - Для каждого Объекта предусматривается установка закладных (4 трубы) для прокладки кабелей связи от поэтажного шкафа систем связи, расположенного во внеквартирном коридоре;
  - Через закладные осуществляется ввод кабелей телефонной связи, интернета (ЛВС), телевидения, радиодиффузии, охранной и пожарной сигнализации, домофонной связи;
  - В Объекте устанавливаются извещатели пожарной сигнализации.

**Объект передается Участнику без выполнения:**

- Устройства межкомнатных перегородок и установки дверей (монтаж осуществляется по усмотрению Застройщика);
- Установки подоконников и откосов;
- Устройства стяжки пола, штукатурки стен и потолков, отделочных работ;
- Встроенной мебели и антресолей;

- Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и сантехнического оборудования;
- Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов канализации и сантехнического оборудования;
- Монтажа внутриквартирной разводки воздуховодов общеобменной вентиляции (централизованной, принудительной, приточно-вытяжной с подготовкой воздуха в летний и зимний периоды года);
- Монтажа внутриквартирной разводки фреоновых систем кондиционирования, внутренних блоков VRV-систем;
- Монтажа внутриквартирной электрической сети и электроприборов;
- Монтажа внутриквартирных слаботочного щита и сетей связи.

С характеристиками Объекта, порядком определения его площади и описанием Объекта Участник ознакомлен и согласен.

**Застройщик:**  
**АО «Телеком»**  
**Генеральный директор**

**Участник:**

\_\_\_\_\_ / С.З. Петунц /

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