

**ДОГОВОР**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО**  
**ДОМА № \_\_\_\_\_**

г. Климовск Московская область

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ», в лице Генерального директора Матузова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

гр. \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_

«\_\_» \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_, адрес для

корреспонденции: \_\_\_\_\_, именуемая(ый) в дальнейшем "Участник долевого строительства", с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - «Договор») о следующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Многоквартирный дом – индивидуальный каркасный безбалочный из монолитного железобетона 16-17 этажный 5-ти секционный жилой дом № 1 с нежилыми помещениями, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Серпуховская, дом 5.

1.2. Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение), расположенная в Многоквартирном доме, в секции \_\_, на \_\_\_\_\_ этаже, состоящая из \_\_\_\_\_-ой комнаты, со строительным номером \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), проектной общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м., согласно Описанию объекта долевого строительства и его размещению на поэтажном плане этажа Многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящая в состав указанного Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату заключения настоящего Договора.

Перечень строительно-монтажных, в том числе отделочных работ Объекта долевого строительства указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – суммарная площадь всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов (лоджий).

1.5. Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры без учета лоджий и балконов, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру.

1.6. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.7. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания)

Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 17% от Цены Договора (вознаграждение Застройщика).

1.8. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды или собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждается следующими документами:

- Разрешение на строительство № RU50356000-25 от 26 декабря 2013г., выданное Администрацией города Климовска (Управление архитектуры и градостроительства г. Климовска);

- Земельный участок кадастровый номер 50:56:0030323:6 общей площадью 20706 кв.м. Земельный участок расположен в восточном районе города Климовска и граничит: с севера – земли поселения (сложившаяся жилая застройка); с северо-востока-земли поселений (территория жилого дома), далее территория коллективных садов; с юго-востока – земли территории Подольской МИС; с юга и с юго-запада-земли поселения (улица Серпуховская); Адрес участка: Московская область, г. Климовск, ул. Серпуховская.

- Договор купли-продажи земельного участка № 1-КП от 21.06.2013г. Право собственности зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 02 августа 2013 года, запись регистрации № 50-50-56/013/2013-244, свидетельство о государственной регистрации права 50-АД N 501400 от 17 октября 2013г.

Земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России». Договор ипотеки № 2421/И-1 от 16.10.2014 г. между ПАО Сбербанк и ООО «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ» зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 31.10.2014 года, запись регистрации № 50-50-27/254/2014-82.

Земельный участок полностью входит в Зону: «Зона с особыми условиями использования территорий. Приаэродромная территория аэродрома Москва (Домодедово)».

Участок находится вне зоны влияния памятников историко-культурного наследия, охраняемого ландшафта. Памятники природы, культуры и архитектуры на участке и прилегающей территории отсутствуют.

1.9. Проектная декларация от 27 декабря 2013 года, опубликованная в сети Интернет на сайте <http://www.premierdevelopment.ru/> и в газете «Местные вести» от «26» февраля 2014 года.

1.10. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора Участнику долевого Строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Строительство ведется за счет кредитных средств ПАО Сбербанк. Договор № 2421 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 25 сентября 2014 г. между ПАО Сбербанк и ООО «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ».

2.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – [REDACTED]

Плановый срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – [REDACTED]

Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

2.5. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. Договора определена в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, и включает в себя сумму площадей всех помещений Квартиры, без учета площади лоджий и балконов. Точная площадь Объекта долевого строительства будет установлена после проведения первичной технической инвентаризации и оформления технического паспорта организацией технического учета.

2.6. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено уменьшение проектной общей площади объекта долевого строительства на 1 кв.м. и более, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между ценой Договора, указанной в пункте 3.1., и ценой Договора, рассчитанной исходя из уточненной (фактической) общей площади объекта долевого строительства. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства жилого дома. Возврат осуществляется в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

2.7. Если на основании данных технической инвентаризации будет установлено увеличение проектной общей площади объекта долевого строительства на 1 кв.м. и более, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между размером цены Договора, указанной в пункте 3.1., и размером цены Договора, рассчитанной исходя из уточненной (фактической) общей площади объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства расчет доплаты денежных средств и счет, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства. Доплата осуществляется в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня уведомления Участника долевого строительства Застройщиком, но не позже дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

2.8. Участник долевого строительства согласен, что отсутствие указаний в техническом (кадастровом) паспорте на Многоэтажный дом и/или Объект долевого строительства, а в последующем и в свидетельстве о государственной регистрации права площади лоджий и балконов в составе общей площади Объекта долевого строительства с учетом ст.15 ЖК РФ и Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной приказом Минюста России от 18.09.2003 № 226 не считается уменьшением фактической площади объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по договору и не влечет в этой связи изменения цены договора.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора на момент его заключения составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек, НДС не облагается.**

Окончательная цена настоящего Договора определяется как произведение размера уточненной (фактической) площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.

3.2. Цена 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек.**

3.3. Уточненная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства устанавливается по завершении строительства, и определяется органом, осуществляющим технический учет объекта недвижимости, согласно действующей на тот момент инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации.

3.4. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации настоящего Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, в собственность. Данные затраты Участник долевого строительства несет самостоятельно.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным не противоречащим законодательству РФ способом. Назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ **201\_** года.

4.2. Сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек (НДС не облагается)** оплачивается Участником долевого строительства **в течение 5 (пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.3. С момента исполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора и подтвержденных справкой о выполнении денежных обязательств перед Застройщиком, у Участника долевого строительства возникает право требования на получение в собственность Объекта долевого строительства.

### 5. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

5.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного в п. 2.3. Договора.

5.1.3. В случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору и проходит государственную регистрацию.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации и подтверждено Заключением о соответствии построенного объекта проектной документации, действующим нормам и правилам, выданным уполномоченным органом государственного надзора за строительством.

5.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и предоставить его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

5.1.6. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства и передаточный акт о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

5.1.7. Застройщик гарантирует, что им не заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на Объект долевого строительства.

5.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Своевременно и полностью произвести оплату по настоящему Договору.

5.2.2. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке.

5.2.3. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по передаточному акту в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5.2.5. Письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса проживания или другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору.

При отсутствии такого уведомления все письменные сообщения, отправленные по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются доставленными должным образом.

5.2.6. С момента приема Объекта долевого строительства по передаточному акту, Участник долевого строительства обязуется принять на себя бремя его содержания, оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) Многоквартирного дома.

Одновременно с подписанием передаточного акта заключить с организацией, принявшей от Застройщика Многоквартирный дом в эксплуатацию (до выбора собственниками помещений Многоквартирного дома в установленном жилищным законодательством порядке способа управления Многоквартирным домом), договор на техническое обслуживание Объекта долевого строительства и управление общим имуществом Многоквартирного дома.

5.2.7. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики, а также согласие на межевание земельного участка, указанного в п.1.8. настоящего Договора.

## **6. ПРАВА СТОРОН**

6.1. Застройщик вправе:

6.1.1. Застройщик вправе вносить изменения в проект строительства Многоквартирного дома, при условии, что Объект долевого строительства сохраняет свои характеристики.

6.1.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке продлить срок строительства Объекта, но не более чем на один квартал в течение срока действия настоящего Договора, о чем обязан письменно уведомить Участника долевого строительства. Уведомление должно быть направлено Застройщиком не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п.2.3. и п.8.3. настоящего договора. В этом случае продление сроков строительства на срок не более чем один квартал не является просрочкой строительства Объекта и оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

6.2. Участник долевого строительства вправе:

6.2.1. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. Договора.

6.2.2. Обращаться в орган, осуществляющий технический учет объекта недвижимости для определения уточненной (фактической) общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства либо в иные уполномоченные органы и организации.

6.2.3. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта Объекта долевого строительства.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне по ее требованию предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения своих обязательств.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе потребовать, а Застройщик, при наличии такого требования, обязан оплатить Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства, при наличии такого требования, обязан оплатить Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7.5. За перепланировку и индивидуальную отделку квартиры до момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 10 (Десять) процентов от суммы Договора, а также возмещает в полном объеме затраты, понесенные Застройщиком для приведения Объекта в первоначальное состояние (согласно проекта), либо производит соответствующие работы за свой счет в сроки, согласованные Сторонами дополнительно.

7.6. Неуплата Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства в размере, предусмотренном настоящим Договором, на протяжении более чем 2-х месяцев, а также непринятие им Объекта долевого строительства в течение более 2 месяцев, либо отказ от его принятия при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, является существенным нарушением настоящего Договора и влечет возникновение у Застройщика права на односторонний отказ от исполнения Договора и возникновение ответственности у Участника долевого строительства в размере 10 % от цены Объекта долевого строительства, указанной в настоящем Договоре.

## 8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются подписанием Сторонами передаточного акта.

8.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома он обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту **во втором квартале 2016 г., но не позднее 30 июня 2016г.**

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства, получивший письменное сообщение Застройщика по адресу, указанному в настоящем Договоре, о завершении строительства (создании) Многоквартирного дома, в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого

строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 5.1.4. настоящего Договора и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей в соответствии с настоящим Договором.

8.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели (иной ущерб) Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

8.7. Стороны при заключении настоящего Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Участнику долевого строительства жилого помещения, его соответствие строительным нормам и правилам, является получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора либо потребовать расторжения в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и в установленном им порядке.

9.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае, предусмотренном настоящим Договором и действующим законодательством.

9.3. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате неустоек, регулируется положениями действующего законодательства.

9.4. Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о расторжении Договора может быть подано одной из Сторон Договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Участник долевого строительства имеет право уступать право требования по данному Договору третьим лицам в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после полной уплаты Застройщику Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ с обязательным согласованием такой уступки с Застройщиком и Банком.

10.2. Сделка по уступке прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый Участник долевого строительства. О переходе прав по настоящему договору Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме в трехдневный срок.

10.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.3. Сторона, на территории которой наступили обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## **12. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

12.1. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего Договора указанная квартира никому не продана, не подарена, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

12.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право собственности земельного участка с кадастровым номером 50:56:0030323:6 общей площадью 20706 кв.м., расположенного по адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Серпуховская, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, и строящийся на указанном земельном участке Многоквартирный дом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

12.3. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 15.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика по Договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, заключенного между ООО «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ» и ООО «Региональная страховая компания» 05 ноября 2015 года № 35-4268/2015.



### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.3. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд. В целях упрощения разрешения возможных судебных споров, которые могут возникнуть между Сторонами настоящего договора в процессе его исполнения или после его окончания, Стороны устанавливают договорную подсудность всех споров Климовскому городскому суду Московской области, т.е. по месту нахождения Объекта долевого строительства. Данная договорная подсудность признается Сторонами исключительной и изменению не подлежит, в том числе и при изменении Сторонами своего местонахождения, за исключением подсудности дел в соответствии со ст.26, 27 и 30 ГК РФ.

13.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

13.5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением, либо по электронной почте.

13.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка и возводимого на нем Многоквартирного дома, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 7 статьи 13 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

13.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (п.п.1.1, 12.2 настоящего Договора).

13.8. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку персональных данных, в том числе автоматизированную, а также распространение и предоставление персональных данных, в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006г.

13.9. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

#### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМЬЕР-ИНВЕСТ»

Местонахождение: Московская область, г. Климовск

Адрес: 142184, Московская область, город Климовск, улица Западная, дом 3а, строение 1, помещение 36

Почтовый адрес: 142184, Московская область, город Климовск, улица Западная, дом 3а, строение 1, помещение 36

ИНН 7706796161, ОГРН 1137746512815, КПП 507401001, ОКПО 17700248,

Расчетный счет № 40702810938000000962, открыт в подразделении:

Московский банк ПАО Сбербанк

К/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

Тел.: 8 (495) 988-89-88

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ С.В. Матузов

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ Паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_

Код подразделения: \_\_\_\_\_

Зарегистрирован: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## ПЕРЕЧЕНЬ СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫХ РАБОТ

Наименование и объём проводимых строительно-монтажных работ.

Система отопления:

Для каждой квартиры принята лучевая разводка системы отопления с установкой индивидуального прибора учета в местах общественного пользования (МОП).

В качестве отопительных приборов приняты стальные конвекторы отечественного производства.

Система водоснабжения и канализации:

Горячий и холодный водопровод.

Система объединённого хозяйственно-питьевого водопровода

выполняется из стальных и металлопластиковых труб и труб из сшитого полиэтилена.

Разводка по квартире до приборов учета, подводки к санитарно-техническим приборам не производятся и сами приборы не устанавливаются.

На окончании квартирного ввода расположенного в МОП устанавливаются кран и счётчики воды.

Электроснабжение:

Электроснабжение выполняется от общезэтажного щита до ввода в квартиру с установкой щитка механизации в квартире у входной двери.

Электропроводка линии освещения и розеточной группы по квартире не выполняется.

Электросчетчик размещается в этажном щите.

Телефонная связь, телевизионная антенна, домофонная связь подаются до этажного слаботочного щита и в квартиру не заводятся.

Остекление

Оконное заполнение выполняется окнами из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом и установкой наружного отлива из оцинкованной стали. Подоконники не устанавливаются.

Остекление балконов и лоджий - из холодного алюминиевого профиля с остеклением в одно стекло.

## ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ

Проектом предусматривается внутренняя отделка только мест общего пользования до квартирных дверей:

Потолки--- водоземлюльсионная покраска.

Стены --- водоземлюльсионная покраска, по низу стен помещений общего пользования — «сапожек» из керамической плитки.

Мусоросборные камеры – облицовка глазурированной плиткой стен на всю высоту и пола.

Полы в коридорах, лифтовых холлах, входные узлы – крупноформатная керамическая плитка, в подвале и на техническом этаже – бетонные.

Двери МДФ, тамбурные и в лифтовых холлах остеклённые из армированного стекла.

Наименование и объём проводимых отделочных работ

Отделка помещений

Входная дверь в квартиру - МДФ с одним замком, межкомнатные двери не устанавливаются.

Внутриквартирные стены и откосы не оштукатуриваются.

Потолки в квартире – без отделки.

Полы - железобетонные, без стяжки.

В помещениях сан. узлов гидроизоляция - оклеечная в 2 слоя.

Вертикальные канализационные стояки и стояк горячего водоснабжения не закрываются декоративными коробами и не красятся.

Перегородки в квартирах:

- в санузлах – из ячеистого бетона, без оштукатуривания на полную высоту.

-В жилых помещениях межкомнатные перегородки выполняются в виде маячных рядов высотой в 1 ряд из ячеистого бетона

Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ С.В. Матузов

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

Приложение №2  
к ДОГОВОРУ № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2016 г.

### ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_ комнатная квартира № \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) по строительному адресу: Московская область, г. Климовск, ул. Серпуховская, дом 5, расположенная в многоквартирном доме **секция** \_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, со строительным номером \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ **на площадке** по часовой стрелке (слева направо от лифтового холла). Проектная общая площадь Квартиры, без учёта площади лоджий и балконов, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **кв.м.**

### РИСУНОК 1: ПЛАН КВАРТИРЫ

Застройщик:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ С.В. Матузов

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_