

**ДОГОВОР № \_\_\_/\_\_\_ (АТ)  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Московская область  
Домодедовский район

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Комплексная малоэтажная застройка «Александрия»**, ОГРН 1135009003414, ИНН 5009088111, КПП 500901001, место нахождения 142000, Московская область, г. Домодедово, микрорайон западный, ул. Лунная, д. 5, пом. VIII, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Замайского Павла Олеговича, действующего на основании доверенности 77 АВ 6164332 от 11.12.2017, удостоверенной нотариусом города Москвы А.Ю.Руденко, зарегистрированной в реестре за № 1-3467, с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_. \_\_.19\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, семейное положение: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ \_\_. \_\_.20\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

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

### **1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Употребляемые в тексте настоящего Договора термины и определения имеют следующее значение:

**1.1. Земельный участок** – земельный участок общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, с кадастровым номером **50:28:0110150:\_\_\_\_\_**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажной жилой застройки, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, дер. Калачево, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 17.06.2013, заключенного с ООО «Бройлерсити» (Арендодатель, ОГРН 1057747146423, ИНН 7702565678). Договор аренды земельного участка с правом выкупа от 17.06.2013 (с изменениями и дополнениями) зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25.07.2013, номер регистрации 50-50-01/017/2013-180. Срок аренды земельного участка – 65 (шестьдесят пять) месяцев с момента государственной регистрации договора аренды земельного участка.

Земельный участок образован в результате раздела земельного участка общей площадью 309356 кв.м с кадастровым номером **50:28:0110150:14**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажной жилой застройки, расположенного по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, дер. Калачево (далее по тексту – «**Исходный земельный участок**»), принадлежавшего Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка с правом выкупа от 17.06.2013, заключенного с ООО «Бройлерсити» (Арендодатель, ОГРН 1057747146423, ИНН 7702565678).

**1.2. Жилой дом** – блокированный жилой дом, который будет создан (построен) в будущем на Земельном участке (поз. \_\_ согласно Проекту планировки территории для строительства Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия»), с объектами социальной и инженерной инфраструктуры, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м, с количеством этажей – 2 (Два) и чердачное помещение, состоящий из \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Жилых помещений (квартиры / жилые блок-секции) (далее по тексту – «**Жилые помещения**»), строительный адрес: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, дер. Калачево (почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Характеристики Жилого дома и месторасположение Жилого дома определены в Приложениях № 1 и № 3 к Договору.

**1.3. Жилое помещение – Квартира (Жилая блок-секция)** общей проектной площадью (без учета площади чердачного помещения) 99,64 кв.м., являющаяся частью Жилого дома, имеющая отдельный изолированный выход, с количеством этажей - 2 (Два) и чердачное помещение. Характеристики Жилого помещения и месторасположение в составе Жилого дома определены в Приложении № 2 к Договору.

**1.4. Общее имущество** – входящее в состав Жилого дома имущество, не являющееся частями Объекта долевого строительства, оборудование в Жилом доме блокированной застройки, не являющееся частями Жилых помещений и предназначенное для обслуживания более одного

Жилого помещения в Жилом доме, в соответствии с проектной документацией. Границы и размер Земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**1.5. Объект долевого строительства** – Жилое помещение, которое будет построено в составе Жилого дома, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и обладающее характеристиками в соответствии с проектной декларацией, указанной в п. 2.1 Договора, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**1.6. Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в объеме, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, определяемый как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**1.7. Передаточный акт** - документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком и принятии его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

**1.8. Федеральный закон** - Федеральный закон РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» со всеми изменениями и дополнениями.

## **2. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА НА ПРИВЛЕЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**2.1.** В соответствии со статьей 3 Федерального закона правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

- Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № RU 50-41-5409-2016, выданное Застройщику Министерством строительного комплекса Московской области 15.07.2016;

- Документы, подтверждающие право аренды Застройщика на Земельный участок - Договор аренды земельного участка с правом выкупа от 17.06.2013 (с изменениями и дополнениями) зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 25.07.2013, номер регистрации 50-50-01/017/2013-180;

- Проектная декларация, с изменениями и дополнениями, опубликованная на сайте: WWW.A-TOWN.RU.

**2.2.** Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.1 Договора.

**2.3.** Участнику долевого строительства известно, что в соответствии со ст. 12.1 Федерального закона с момента государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства становится залогодержателем права аренды Застройщика на Земельный участок. В связи с изложенным, Участник долевого строительства в момент подписания настоящего Договора дает Застройщику свое согласие на внесение необходимых изменений в Договор аренды земельного участка с правом выкупа, а также на выкуп Застройщиком Земельного участка и обязуется предоставить Застройщику соответствующее нотариально заверенное согласие в течение пяти дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

**2.4.** После перехода к Застройщику права собственности на Земельный участок внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Застройщик по запросу Участника долевого строительства предоставляет ему информацию о переходе права собственности на вновь образованный земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома. Однако, если в соответствии с регламентом ведения ЕГРН или иными нормативными актами потребуются заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору, связанное с выкупом Застройщиком Земельного участка Участник долевого строительства обязуется заключить с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Все необходимые расходы для оформления нотариального согласия, указанного в пункте 2.3 Договора, несет Участник долевого строительства.

2.5. Права на земельный участок, расположенный под Объектом долевого строительства, будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства. Учитывая, что Объект долевого строительства - Жилое помещение – Квартира (Жилая блок-секция), которое будет построено в составе блокированного Жилого дома, приобретается (строится) Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставленных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», на земельный участок/права на земельный участок, на котором расположен Объект долевого строительства, возникнет ипотека в силу закона на основании ст. 64.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ. При этом Участник долевого строительства является Залогодателем. Залогодержателем по данному залогу является Публичное акционерное общество «Сбербанк России». Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает свое согласие при необходимости на межевание Земельного участка, в целях выделения отдельного земельного участка под Объектом долевого строительства.

### 3. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

3.1. В соответствии со статьей 15.2 Федерального закона Застройщик избрал способом обеспечения исполнения обязательств по Договору:

Страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства.

Застройщиком заключен Генеральный договор страхования гражданской ответственности (далее – «Договор страхования») с **Обществом с ограниченной ответственностью «Страховая компания «Респект»** (ОГРН 1027739329188, лицензия СИ № 3492, выдана Центральным Банком Российской Федерации 19.01.2016, регистрационный номер по единому государственному реестру субъектов страхового дела 3492), со следующими реквизитами:

**Договор страхования:** Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-23-2096/16 от 01.11.2016.

**Объект строительства:** жилые и нежилые помещения, подлежащие передаче участникам долевого строительства 2-й очереди строительства (блокированные жилые дома) Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия», строительство осуществляется по адресу: Московская область, Домодедовский район, г. Домодедово, дер. Калачево.

**Выгодоприобретатель:** Гражданин (-ка) РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.19\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, семейное положение: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_.

**Страховая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек

3.2. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с условиями Договора страхования.

3.3. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом права аренды Застройщика на Земельный участок, а также залогом строящегося Жилого дома. Право залога возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

3.4. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен о том, что Земельный участок находится в залоге у Публичного акционерного общества «Промсвязьбанк» (ОГРН 1027739019142, ИНН 7744000912, место нахождения: 109052, Россия, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, строение 22, далее - ПАО «Промсвязьбанк») в обеспечение обязательств по Кредитному договору № 0573-12-2-0 от 29.08.2012, заключенному между Обществом с ограниченной ответственностью «Бройлерсити» (ОГРН 1057747146423, ИНН 7702565678, место нахождения: 129090, г. Москва, Олимпийский проспект, дом 16, подъезд 5) и ПАО «Промсвязьбанк».

Согласие Банка ПАО «Промсвязьбанк» на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Федерального закона и согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Федерального закона, получено.

### 4. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**4.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

Номер Жилого дома, согласно проектной декларации	Условный номер Жилого помещения	Этажи расположения Жилого помещения в Жилом доме	Общая проектная площадь Жилого помещения (без учета площади чердачного помещения) / кв. м.	Общая проектная площадь чердачного помещения / кв. м.
—	—	1 и 2 этаж + чердачное помещение	99,64	45,01

**4.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства в будущем возникнет право собственности на Жилое помещение, имеющие характеристики, согласованные Сторонами в Приложениях № 1- 3 к настоящему Договору, а также доля в праве общей собственности на Общее имущество.

Технические характеристики Жилого дома указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору. Местоположение Жилого помещения в составе строящегося Жилого дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

**4.3.** Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства по Передаточному акту после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

**4.4.** Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства и оплатить обусловленную настоящим Договором цену.

**4.5.** Общая проектная площадь Жилого помещения, указанная в п. 4.1. Договора, определена на основании проектной документации и не включает в себя площадь чердачного помещения, тамбуров, наружных открытых лестниц и/или иных технических помещений. Допустимое изменение фактической общей площади Жилого помещения, установленной при проведении первичной инвентаризации, составляет 5% от его общей проектной площади, указанной в п. 4.1. Договора (без учета площади чердачного помещения, тамбуров, открытых лестниц и/или иных технических помещений).

Сторонам известно, что площадь чердачного помещения не включается в общую проектную площадь Жилого помещения и не участвует при определении цены Договора, поскольку согласно своим техническим характеристикам является чердачным пространством, не является самостоятельным этажом и не является также помещением, предназначенным для круглогодичной эксплуатации или проживания. При этом, Стороны понимают, что по ряду технических характеристик указанное пространство может совпадать с техническими характеристиками мансарды.

В случае, если по методикам (регламентам или инструкциям) обмеров, выполняемых лицами, осуществляющими техническую инвентаризацию и кадастровый учет объектов недвижимости, а также в случае, если по результатам проведения фактических обмеров площади Жилого помещения (с учетом применения понижающих коэффициентов) при проведении первичной инвентаризации площадь чердачного помещения, тамбуров, наружных открытых лестниц и/или иных технических помещений будет включена в итоговую общую площадь Жилого помещения, в связи с чем произойдет значительное изменение общей площади Жилого помещения по сравнению с его общей проектной площадью, указанной в пункте 4.1 Договора, которая не учитывала площадь чердачного помещения, такое изменение общей площади Жилого помещения считается согласованным Сторонами и не может расцениваться Участником долевого строительства в качестве превышения допустимого изменения общей площади Жилого помещения, а также не влечет перерасчетов Цены Договора и не может являться основанием для расторжения (отказа от исполнения) Договора по требованию Участника долевого строительства.

После окончания строительства и проведения обмеров лицами, осуществляющими техническую инвентаризацию, будет установлен точный почтовый адрес Жилого дома, номер Жилого помещения, фактическая общая площадь Жилого помещения.

**4.6.** Жилое помещение не подлежит разделу на квартиры и иные жилые помещения, подлежащие кадастровому учету как самостоятельные объекты недвижимого имущества. Данное требование является существенным условием Договора.

Участникам долевого строительства данное требование понятно, и они выражают свое согласие на то, что им и иным лицам, владеющим, пользующимся и распоряжающимся Жилым помещением запрещено осуществлять раздел Жилого помещения на квартиры и иные жилые помещения, подлежащие кадастровому учету как самостоятельные объекты недвижимого имущества.

## **5. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**5.1.** Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ тысяч) рублей **00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 39, пп. 1 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – «**Цена Договора**»).

Застройщик вправе направить денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе на:

- строительство Объекта долевого строительства, включая затраты на строительномонтажные работы по созданию Жилого дома, строительство сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для функционирования Объекта долевого строительства, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренных утвержденной проектной документацией и утвержденной документацией по планировке территории, включая оплату услуг технического заказчика, технического надзора, строительного контроля и генерального подрядчика;

- на мобилизацию строительной площадки, услуги по охране Жилого дома, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством, мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

- приобретение права аренды на Исходный земельный участок; арендную плату по договору аренды Исходного земельного участка, Земельного участка, а также на выкуп Земельного участка;

- коммерческие расходы, включая информационно-рекламные мероприятия и услуги по привлечению третьих лиц в доленое строительство;

- погашение кредитов и займов, процентов, комиссий;

- подготовку исходно-разрешительной и проектной документации, выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта долевого строительства, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- строительство, реконструкция систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта долевого строительства и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией, возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

- получение технических условий и подключение (присоединение) Объекта долевого строительства и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением платы;

- ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и сетей инженерно-технического обеспечения, включая затраты на проведение обмеров и технического учета Объекта долевого строительства органами технического учета, проведение межевания Земельного участка и осуществление кадастрового учета, постановку на кадастровый учет завершенного строительством Объекта долевого строительства;

- иные затраты, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства, в т.ч. на погашение суммы основного долга и уплату процентов по кредиту и займам, привлеченным Застройщиком в целях финансирования строительства Объекта долевого строительства.

- создание инфраструктуры Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия», строительство которого предусмотрено проектом планировки территории, утвержденным

Распоряжением Министерства строительного комплекса Московской области от 09.07.2015 № П41/1022 (далее по тексту – «Проект планировки территории»), в том числе: сети водоснабжения, водозаборный узел (ВЗУ), очистные сооружения хозяйственно-бытовой канализации и коллектор сброса очищенных стоков, очистные сооружения ливневой канализации, сети хозяйственно-бытовой канализации, канализационно-насосные станции (КНС), сети электроснабжения, трансформаторные подстанции (ТП), внутриплощадочные сети электроснабжения, сети газоснабжения, газораспределительные подстанции (ГРП), административно-хозяйственное здание, детские и спортивные площадки, внутриплощадочные дороги и парковки, ограждение по периметру, объекты социальной инфраструктуры.

Застройщик вправе направлять денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, на компенсацию затрат, понесенных Застройщиком в целях продвижения инвестиционного проекта на реализацию строительства Объекта долевого строительства до момента заключения настоящего Договора.

Вознаграждением Застройщика за оказанные услуги по настоящему Договору признаются исключительно неиспользованные по целевому назначению денежные средства, оставшиеся в распоряжении Застройщика по окончании строительства Объекта долевого строительства, осуществленного в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора.

**5.2.** Цена Договора рассчитана посредством умножения площади Жилого помещения (без учета площади чердачного помещения), указанной в п. 4.1. Договора на стоимость одного квадратного метра, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, НДС не облагается в соответствии с пп. 4 п. 3 ст. 39, пп. 1 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации. Стоимость одного квадратного метра площади Жилого помещения, указанная в настоящем пункте является фиксированной и изменению не подлежит. Цена Договора является фиксированной и изменению не подлежит.

**5.3.** Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора в следующем порядке:

**5.3.1.** За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек – не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 3 (трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

**5.3.2.** Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам:

Получатель платежа: ООО «КМЗ «Александрия»

Расчетный счет: 40702810800000174236

Банк получателя платежа: ПАО «Промсвязьбанк» г. Москва,

Корреспондентский счет: 30101810400000000555

БИК: 044525555.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

**5.4.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_ / \_\_\_ (АТ) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.».

**5.5.** Поскольку Цена Договора является твердой и не обусловлена какой-либо методикой (регламентом или инструкцией) обмеров и/или подсчета площади Объекта долевого строительства, расхождение между Общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и площадью Объекта долевого строительства, полученной согласно обмерам, произведенным органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, с учетом всех коэффициентов, в том числе с учетом чердачного помещения (этажа) и/или иных технических помещений с понижающими коэффициентами - не считается несогласованным изменением площади Объекта долевого строительства, не влечет, в этой связи, перерасчетов Цены Договора и не может являться основанием для возврата, возмещения или иной компенсации оплаченных денежных средств (или их части) Участнику долевого строительства.

**5.6.** Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, могут быть направлены Застройщиком, в том числе, на возмещение затрат на строительство указанных ниже объектов социальной инфраструктуры и на уплату процентов по целевым кредитам на строительство указанных объектов социальной инфраструктуры:

**5.6.1.** Назначение объекта социальной инфраструктуры: **кабинет семейного доктора общей площадью не менее 182,91 кв.м.**

Цели затрат застройщика: подготовка документации по планировке территории, проектирование и строительство указанного в настоящем пункте объекта социальной инфраструктуры в границах такой территории.

Сведения о соглашении, заключенном Застройщиком с органом местного самоуправления: Социальное соглашение № 3-44/64, заключенное между застройщиком и Администрацией городского округа Домодедово 06.07.2015.

Размер затрат, подлежащих возмещению за счет средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства: 20 636 290,00 (Двадцать миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч двести девяносто) рублей.

Размер затрат, подлежащих возмещению за счет средств, уплачиваемых Участником долевого строительства: 30 792,04 рублей (Тридцать тысяч семьсот девяносто два рубля 04 копейки).

**5.6.2.** Назначение объекта социальной инфраструктуры: **общеобразовательная школа на 262 места.**

Цели затрат застройщика: подготовка документации по планировке территории, проектирование и строительство указанного в настоящем пункте объекта социальной инфраструктуры в границах такой территории.

Сведения о соглашении, заключенном Застройщиком с органом местного самоуправления: Социальное соглашение № 3-44/63, заключенное между застройщиком и Администрацией городского округа Домодедово 06.07.2015.

Размер затрат, подлежащих возмещению за счет средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства: 183 400 000,00 (Сто восемьдесят три миллиона четыреста тысяч) рублей.

Размер затрат, подлежащих возмещению за счет средств, уплачиваемых Участником долевого строительства: 273 656,74 рублей (Двести семьдесят три тысячи шестьсот пятьдесят шесть рублей 74 копейки).

**5.6.3.** Назначение объекта социальной инфраструктуры: **детское дошкольное учреждение на 127 мест.**

Цели затрат застройщика: подготовка документации по планировке территории, проектирование и строительство указанного в настоящем пункте объекта социальной инфраструктуры в границах такой территории.

Сведения о соглашении, заключенном Застройщиком с органом местного самоуправления: Социальное соглашение № 3-44/45, заключенное между застройщиком и Администрацией городского округа Домодедово 25.05.2015.

Размер затрат, подлежащих возмещению за счет средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства: 127 000 000,00 (Сто двадцать семь миллионов) рублей.

Размер затрат, подлежащих возмещению за счет средств, уплачиваемых Участником долевого строительства: 189 500,58 рублей (Сто восемьдесят девять тысяч пятьсот рублей 58 копеек).

**5.7.** На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника долевого строительства.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Право залога Банка на Объект долевого строительства удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством РФ Участником долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником долевого строительства части Цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора сумму денежных средств, полученных Застройщиком в счет оплаты Цены договора, по следующим реквизитам: корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет №3030181080006003800, БИК 044525225, в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком Участнику долевого строительства по Кредитному договору.

Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Участника долевого строительства перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства по его указанию, взаимоотношения между Участником долевого строительства и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве.

В случае получения от Участника долевого строительства уведомления об изменении реквизитов Банка с приложением соответствующего заверенного печатью Банка уведомления, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в данном уведомлении.

С момента исполнения Застройщиком обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства, Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору прекращается.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ**

**6.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее 31 декабря 2022 года.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами.

**6.3.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства согласно пункту 6.1. Договора, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

**6.4.** Участник долевого строительства обязуется в срок, указанный Застройщиком в сообщении о завершении строительства Жилого дома и о готовности к передаче Объекта долевого строительства согласно пункту 6.3 Договора прибыть по указанному Застройщиком адресу для принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

Если у Участника долевого строительства имеются претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, препятствующие его принятию, Участник долевого строительства в срок, указанный в первом абзаце настоящего пункта Договора, обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.



**6.5.** При уклонении либо при немотивированном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

**6.6.** С даты подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства. С указанной даты Участник долевого строительства несет обязанность по оплате всех расходов, связанных с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе по оплате услуг за управление общим имуществом в Жилом доме и по оплате коммунальных услуг согласно пункту 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации.

**6.7.** Застройщик вправе (но не обязан) исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. При этом передача осуществляется в порядке, аналогичном порядку, предусмотренному настоящей статьёй.

**6.8.** В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в п. 6.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (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 осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**6.9.** Участник долевого строительства уполномочивает Застройщика передать соответствующему муниципальному образованию созданные за счет средств участников долевого строительства объекты социальной инфраструктуры, указанные в пунктах 5.6.-5.6.3 Договора, построенные Застройщиком в рамках заключенных Застройщиком социальных соглашений с органами муниципального образования, объекты дорожно-транспортной и инженерной инфраструктуры, предусмотренные утвержденным Проектом планировки территории. В случае отказа соответствующего органа муниципального образования принять указанные объекты или невозможности передать указанные объекты в муниципальную собственность по иным основаниям, Участник долевого строительства согласен и уполномочивает Застройщика передать указанные объекты Потребительскому управленческо-эксплуатационному специализированному кооперативу «Александрия Таун» (ИНН 5009107452; ОГРН 1165009054870), членами которого являются приобретатели прав на жилые объекты в Комплексе малоэтажной жилой застройки «Александрия», в целях эксплуатации, ремонта, обслуживания переданных объектов.

Участник долевого строительства согласен и уполномочивает Застройщика передать завершенные строительством иные объекты, не относящиеся к объектам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, и к составу Общего имущества Жилого дома, созданные за счет средств участников долевого строительства и необходимые для жизнеобеспечения проживания граждан в Комплексе малоэтажной жилой застройки «Александрия», Потребительскому управленческо-эксплуатационному специализированному кооперативу «Александрия Таун» (ИНН 5009107452; ОГРН 1165009054870), членами которого являются приобретатели прав на жилые объекты в Комплексе малоэтажной жилой застройки «Александрия», в целях эксплуатации, ремонта, обслуживания этих объектов.

Передача в соответствии с настоящим пунктом Договора объектов в ПУЭСК «Александрия Таун» осуществляется на основании передаточного акта, составленного между Застройщиком и ПУЭСК «Александрия Таун», без участия Участника долевого строительства.

После завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязан передать Жилой дом в эксплуатацию Потребительскому управленческо-эксплуатационному специализированному кооперативу «Александрия Таун» (ИНН 5009107452; ОГРН 1165009054870).

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1.** Подтверждением надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания Передаточного акта.

7.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7.8. В случае, если у Участника долевого строительства возникнет потребность в улучшении конструктивных и иных элементов Объекта долевого строительства силами Застройщика, то сроки передачи Участнику долевого строительства таких улучшений могут быть согласованы Сторонами дополнительно путем заключения соответствующего соглашения.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **8.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

8.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора.

8.1.2. Принять Объект долевого строительства в установленные Договором сроки, путем подписания Передаточного акта.

8.1.3. Одновременно с подписанием Передаточного акта заключить договор на управление общим имуществом в Жилом доме с выбранной Застройщиком организацией. Участник долевого строительства настоящим соглашается с выбранным Застройщиком способом управления Жилым домом и Общим имуществом, предусмотренным статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

8.1.4. Подать совместно с Застройщиком, настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

8.1.5. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта представить со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

После возникновения у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, у него возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Жилое помещение.

Доля в праве общей собственности на Общее имущество в Жилом доме у Участника долевого строительства будет пропорциональна размеру общей площади Жилого помещения.

Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе услуги по осуществлению необходимых действий для государственной регистрации настоящего Договора, могут быть оказаны Участнику долевого

строительства за дополнительную плату на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**8.1.6.** Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены Договора в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, выполнения иных обязательств согласно настоящему Договору, и подписания Сторонами Передаточного акта.

**8.1.7.** Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору Участник долевого строительства несет самостоятельно.

**8.1.8.** Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также оформления права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме, включая оформление кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. По соглашению Сторон Застройщик может совершить от имени и за счет Участника долевого строительства юридические действия, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, что оформляется отдельным договором;

- расходов по техническому обслуживанию Жилого дома, коммунальным услугам, уборке территории Земельного участка соразмерно доле владения площадью Жилого помещения со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию;

- других расходов в рамках настоящего Договора.

## **8.2. Обязанности Застройщика:**

**8.2.1.** За счет суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, уплачиваемых Участником долевого строительства в счет цены Договора, построить (создать) Объект долевого строительства в составе Жилого дома.

**8.2.2.** Обеспечить контроль за выполнением всех обязательств, связанных со строительством и вводом в эксплуатацию Жилого дома.

**8.2.3.** Передать Участнику долевого строительства Объект в установленный Договором срок путем подписания Передаточного акта.

**8.2.4.** Подать совместно с Участником долевого строительства, настоящий Договор и все необходимые документы на государственную регистрацию в уполномоченный орган в течение 30 (Тридцати) дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора.

**8.2.5.** С момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, представить со своей стороны в уполномоченный орган все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**8.2.6.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или подписания Застройщиком акта в одностороннем порядке, в соответствии с п. 6.5 Договора.

**8.2.7.** Застройщик вправе без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, в т.ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора Участник долевого строительства дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом Договора.

**8.2.8.** В отношении газоснабжения Жилого дома обязательства Застройщика по Договору включают в себя исключительно присоединение Жилого дома к общей системе газопровода низкого/среднего давления, оборудование вводного устройства в Жилой дом (без пуска и подачи газа в Жилое помещение), установку газового котла и газового счетчика.

Заключение договоров пуска газа и технического обслуживания газового оборудования с газоснабжающей организацией, а соответственно пуск и подача газа в Жилое помещение осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно после подписания Передаточного акта, с предоставлением в газоснабжающую организацию документов, подтверждающих право собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение, а также документов, подтверждающих количество лиц, проживающих в Жилом помещении.

Застройщик не выполняет разводку газовых труб, монтаж и запуск системы отопления в Жилом помещении, установку газовой плиты, так как вышеуказанные мероприятия могут быть

выполнены только собственником Жилого помещения после согласования проекта газоснабжения, режима газового использования с газоснабжающей организацией, заключения договоров пуска газа и технического обслуживания газового оборудования с газоснабжающей организацией, пуска и поставки газа в Жилое помещение

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с письменного согласия Застройщика после полной оплаты Цены Договора в соответствии с п. 5.1. Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Участник долевого строительства при уступке прав по настоящему Договору обязан передать также все свои обязанности по договору, включая обязанности, предусмотренные п. 8.1.2 – 8.1.8 настоящего Договора, за исключением обязанности, предусмотренной п. 8.1.1 настоящего Договора.

**9.2.** Договор уступки прав требования по настоящему Договору, заключаемый Участником долевого строительства с третьими лицами, совершается в той же форме, что и настоящий Договор и вступает в силу после государственной регистрации в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**9.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**9.4.** Все расходы, возникшие в связи с уступкой прав требования по настоящему Договору, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

**9.5.** Все последующие уступки прав требований, совершаемые новыми участниками долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся также решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменения в законодательстве Российской Федерации, препятствующие выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятые после заключения настоящего Договора либо ставшие известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении настоящего Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

**10.2.** Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

**10.3.** В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более 2 (Двух) месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (Десять) дней.

## **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**11.1.** Стороны предусмотрели претензионный порядок урегулирования споров. Срок ответа

на претензию составляет 15 (Пятнадцать) дней с момента получения ее второй Стороной. Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора

**11.2.** Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами в претензионном порядке, разрешаются в соответствии с правилами подведомственности в Замоскворецком районном суде города Москвы, либо в Арбитражном суде города Москвы.

## **12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**12.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

**12.2.** Участник долевого строительства в момент заключения настоящего Договора дает свое согласие на то, что в случае расторжения/прекращения действия настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, прекращается залог строящегося Жилого дома, Земельного участка/права аренды Земельного участка, установленный в интересах Участника долевого строительства, а также прекращается залог прав требования Участника долевого строительства по Договору, установленный в интересах Банка, и обязуется подать в орган регистрации прав заявление о прекращении указанных залогов, если это потребуется в соответствии с регламентом ведения ЕГРН.

**12.3.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**12.4.** Если Участник долевого строительства обратится к Застройщику с заявлением о расторжении договора по причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по Договору (в связи с семейными обстоятельствами, по причинам финансовых затруднений, переезда в другую местность и т.д.), Застройщик вправе по результатам рассмотрения такого заявления Участника долевого строительства рассмотреть возможность расторгнуть Договор по соглашению Сторон. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по указанным основаниям Договор расторгается путем заключения двустороннего соглашения о расторжении Договора.

**12.5.** Соглашение о расторжении Договора подлежит государственной регистрации и вступает в силу с момента его государственной регистрации органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**12.6.** Стороны договорились о том, что при заключении Сторонами соглашения о расторжении Договора в случае, когда Застройщик надлежащим образом исполнял свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к застройщику, но Участник долевого строительства обратился к Застройщику с заявлением, указанным в пункте 12.4 Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, связанные с заключением Договора.

Общая сумма расходов Застройщика, связанных с заключением настоящего Договора, подлежащая компенсации Участником долевого строительства при расторжении Договора по соглашению Сторон, составит \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Сумма расходов Застройщика по заключению Договора»).

Сумма расходов Застройщика по заключению Договора является фиксированной, заранее согласована Сторонами, не оспаривается ни одной из Сторон и не подлежит дополнительному подтверждению Застройщиком. Ни одна из Сторон не вправе в дальнейшем оспорить Сумму расходов Застройщика по заключению Договора.

**12.7.** В случае заключения Сторонами соглашения о расторжении Договора, у Застройщика возникает обязанность по возврату Участнику долевого строительства уплаченных им в счет оплаты Цены Договора денежных средств. Проценты за пользование денежными средствами, уплаченными Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, за весь период нахождения их у Застройщика не начисляются.

**12.8.** В связи с тем, что при расторжении Договора по соглашению Сторон у Застройщика возникает обязанность по возврату Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет оплаты Цены Договора, а у Участника долевого строительства возникает обязанность по возмещению Застройщику Суммы расходов Застройщика по заключению Договора, и, при этом, уплаченная Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора сумма денежных средств равна или превышает Сумму расходов Застройщика по заключению Договора, в день заключения соглашения о расторжении Договора производится зачет встречных однородных требований на сумму, равную Сумме расходов Застройщика по заключению Договора.

Оставшаяся после проведения зачета часть денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, возвращается Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора по реквизитам, указанным в соглашении о расторжении Договора.

В случае, если уплаченная Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора сумма денежных средств составит меньше Суммы расходов Застройщика по заключению Договора, в день заключения соглашения о расторжении Договора производится зачет встречных однородных требований на сумму, равную сумме уплаченных Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику оставшуюся после проведения зачета сумму задолженности по возмещению Застройщику расходов по заключению Договора в течение трех дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 16 Договора.

В случае, если Участник долевого строительства не производил оплату Цены Договора, он обязуется перечислить на указанный в разделе 16 Договора расчетный счет Застройщика Сумму расходов Застройщика по заключению Договора в течение трех дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

### **13. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**13.1** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством.

**13.2** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**13.3.** В случае уклонения/немотивированного отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

**13.4.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей согласно пункту 5.3 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**13.5.** В случае, если в соответствии со статьей 5 Договора уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона.

**13.6.** В случае, если в соответствии со статьей 5 Договора уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков

внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона.

#### 14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

14.2. Стороны по настоящему Договору подтверждают, что они пришли к обоюдному соглашению об отказе от нотариального удостоверения своих подписей и настоящего Договора.

14.3. Все сообщения, уведомления направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 16 настоящего Договора почтовому адресу или вручаются Участнику долевого строительства лично под расписку.

14.4. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. В противном случае, документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного Стороной, считается дата отправления такого уведомления.

14.5. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на обработку всех его персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы Застройщиком в рамках Договора.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения действия указанного Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве. Согласие может быть отозвано в любой момент путем передачи Застройщику подписанного Участником долевого строительства письменного уведомления.

14.6. Настоящий договор составлен в 2 (двух) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: первый экземпляр находится у Застройщика, второй экземпляр находится у Участника долевого строительства. Сканированная копия настоящего Договора направляется в электронном виде в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

#### 15. ПРИЛОЖЕНИЯ

##### Приложения к Договору:

Приложение № 1 – Проект планировки Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия» с указанием местоположения создаваемого Жилого дома;

Приложение № 2 - План Жилого помещения и его расположение в составе Жилого дома;

Приложение № 3 - Технические характеристики Жилого дома.

#### 16. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

##### Застройщик:

ООО «КМЗ «Александрия»

Место нахождения: 142000,

Московская область, г. Домодедово, мкр.

Западный, ул. Лунная, д.5, пом. VIII

ИНН 5009088111

КПП 500901001

Р/с 40702810800000174236 в

ОАО «Промсвязьбанк» г. Москва,

К/с 30101810400000000555

##### Участник долевого строительства:

Гражданин РФ

\_\_\_\_\_,

\_\_ . \_\_ .19\_\_ года рождения,

паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_ №

\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

\_\_ . \_\_ .20\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_,

зарегистрированный (-ая) по адресу: \_\_\_\_\_

БИК 044525555

По доверенности 77 АВ 6164332 от 11.12.2017,  
удостоверенной нотариусом города Москвы  
А.Ю.Руденко, зарегистрированной в реестре за  
№ 1-3467

\_\_\_\_\_ **П.О.Замайский**

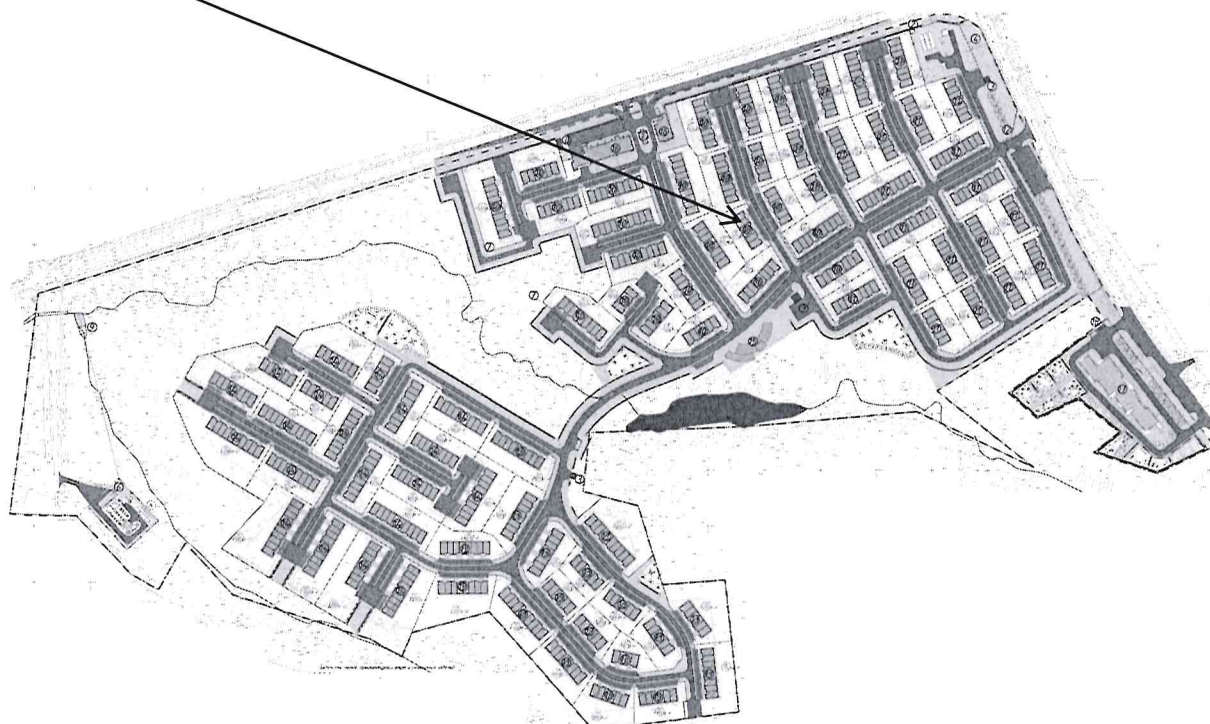
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



Приложение № 1  
неотъемлемая часть Договора № \_\_/\_\_ (АТ)  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Проект планировки Комплекса малоэтажной жилой застройки «Александрия»  
с указанием местоположения создаваемого Жилого дома**

Жилой дом № \_\_



**Застройщик:**  
**ООО «КМЗ «Александрия»**

По доверенности 77 АВ 6164332 от 11.12.2017,  
удостоверенной нотариусом города Москвы  
А.Ю.Руденко, зарегистрированной в реестре за  
№ 1-3467

**Участник долевого строительства:**  
**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_  
**П.О.Замайский**

Приложение № 2  
неотъемлемая часть Договора № \_\_/\_\_(АТ)  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_ г.  
(лист 1 из 2)

**План Жилого помещения и его расположение в составе Жилого дома**

Номер Жилого дома, согласно проектной декларации	—
Условный номер Жилого помещения	—
Этажность Жилого помещения	2 + чердачное помещение
Общая проектная площадь Жилого помещения (без учета площади чердачного помещения) / кв. м.	99,64
Общая проектная площадь чердачного помещения / кв. м.	45,01

**Застройщик:**  
ООО «КМЗ «Александрия»

**Участник долевого строительства:**  
Гражданин РФ

По доверенности 77 АВ 6164332 от  
11.12.2017, удостоверенной нотариусом  
города Москвы А.Ю.Руденко,  
зарегистрированной в реестре за № 1-3467

\_\_\_\_\_ **П.О.Замайский**

Приложение № 2  
неотъемлемая часть Договора № \_\_/\_\_(АТ)  
участия в долевом строительстве  
от \_\_\_\_\_  
(лист 2 из 2)

*Вставить изображение*

**Застройщик:**  
**ООО «КМЗ «Александрия»**

**Участник долевого строительства:**  
**Гражданин РФ**

По доверенности 77 АВ 6164332 от  
11.12.2017, удостоверенной нотариусом  
города Москвы А.Ю.Руденко,  
зарегистрированной в реестре за № 1-3467

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **П.О.Замайский**

Приложение № 3  
 неотъемлемая часть Договора № \_\_/\_\_(АТ)  
 участия в долевом строительстве  
 от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

### Технические характеристики Жилого дома

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Фундамент	Ленточный, монолитный ж/б, на сваях, либо монолитная плита, если это предусмотрено проектной документацией
2	Армирование фундамента	Отдельными стержнями.
3	Перекрытие фундамента	Сборное ж/б.
4	Утеплитель фундамента	Утеплитель согласно проекта
5	Гидроизоляция	Обмазочная.
6	Лестница входа в дом	Монолитные ж/б.
7	Армирование лестницы	Сетками.
		<b>Конструктив выше 0,00 отметки</b>
1	Стены наружные и стены чердака над ними	Несущие стены из керамического блока, отделанные облицовочным кирпичом.
2	Перекрытия межэтажные 1-этажа	Из сборных железобетонных элементов.
3	Окна	ПВХ профиль.
4	Перекрытие 2-этажа	Сборный ж/б.
5	Перегородки межкомнатные	Свободная планировка, без перегородок
6	Лестница с 1-го на 2-й этаж	Черновая деревянная
7	Лестница в чердачное помещение	Черновая деревянная
8	Декоративные балконы	Декоративная решетка
9	Крыша	Стропильная система
10	Цоколь	Отделка плиткой согласно проекта
11	Кровля	Цементно-песчаная черепица по деревянной стропильной системе, утепленная, без подшивки утеплителя
12	Водосбор с крыши	Пластиковые водосливные системы
13	Вентиляция	Предусмотрен комплект для прохода вентиляции через кровлю. Систему вентиляции внутри дома монтируют участники долевого строительства самостоятельно.
14	Класс энергоэффективности	В+
15	Класс сейсмостойкости	5
		<b>Инженерные коммуникации</b>
1	Электроснабжение	Ввод в Жилое помещение внешней системы электроснабжения с устройством вводного щита.
2	Водоснабжение	Ввод в Жилое помещение системы подачи воды от центрального водопровода согласно проекта
3	ХБ-канализация	Ввод в Жилое помещение канализационной трубы согласно проекта внутренних сетей.

4	Газоснабжение	Присоединение Жилого дома к общей системе газопровода низкого/среднего давления, оборудование вводного устройства в Жилой дом (без пуска и подачи газа в Жилое помещение), установка газового котла и газового счетчика
5	Отопление	От индивидуального газового котла, один радиатор.

**Застройщик:**  
ООО «КМЗ «Александрия»

**Участник долевого строительства:**  
Гражданин РФ \_\_\_\_\_

По доверенности 77 АВ 6164332 от  
11.12.2017, удостоверенной нотариусом  
города Москвы А.Ю.Руденко,  
зарегистрированной в реестре за № 1-3467

\_\_\_\_\_ **П.О.Замайский**

\_\_\_\_\_

