

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

Московская область, г. Люберцы

«\_\_» \_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РЕАЛИНВЕСТ» (расположенное по адресу: 140011, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ЛЮБЕРЦЫ, ШОССЕ НОВОРЯЗАНСКОЕ, ДОМ 7, ПОМЕЩЕНИЕ 38 , ИНН: 5027208125 ; ОГРН: 1145027003571),** именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Кузнецова Игоря Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое(ый. ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

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

**ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В Договоре следующие слова и выражения имеют значения, определенные ниже, кроме случаев, когда контекстом Договора прямо предусмотрено иное:

**Земельный участок** – земельный участок, общей площадью 11160 кв. м., кадастровый номер: 50:22:0040201:2898 категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Российская Федерация, Московская область, Люберецкий район, п. Томилино, мкр. Птицефабрика, на котором будет располагаться Жилой дом, включая объекты инженерно-технического обеспечения.

Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды (дата регистрации права 07.11.2023 г. № 50:22:0040201:2898-50/215/2023-1) .

**Проект** – проект строительства Жилого дома, выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Д куб» (ИНН: 5054011304).

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и о Проекте размещена в сети Интернет на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>. Оригинал Проектной декларации на бумажном носителе хранится у Застройщика.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на аренды Земельный участок, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на Земельном участке Жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** (далее по тексту – «Участник») – лицо, на условиях настоящего Договора передающее Застройщику денежные средства для строительства Жилого дома.

**Жилой дом** – Жилой дом корпус №6 в составе «Комплексной жилой застройки части мкр. Птицефабрика п. Томилино Люберецкого р-на Московской обл., ограниченной Рязанским ш., Егорьевским ш., ул. Шевченко и ул. Ломоносова. Корпуса № 5, 6. Третий пусковой комплекс» по адресу: Московская область, г. о. Люберцы , р. п Томилино, мкр Птицефабрика, строящийся на Земельном участке.

**Объект долевого строительства (Нежилое помещение)** – нежилое помещение в составе Жилого дома , идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

У Участника 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

**Общая площадь Нежилого помещения** (для нежилых помещений без лоджий, веранд, балконов, террас) – площадь нежилого помещения по Проекту, определяемая как сумма площадей всех комнат и подсобных помещений (кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых) без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас.

**Общая приведенная площадь Нежилого помещения** (для нежилых помещений с лоджией, верандой, балконом, террасой) – площадь нежилого помещения, состоящая из суммы общей площади нежилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

**Инвентарная площадь Нежилого помещения** – сумма общей площади нежилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, которая будет указана в техническом паспорте на Жилой дом, выданном по результатам обмеров кадастровым инженером, с учетом понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

**Титульная площадь Нежилого помещения** – площадь нежилого помещения, которая будет указана в выписке из ЕГРН на Объект долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

**Допустимое изменение общей площади Нежилого помещения** – изменение общей площади нежилого помещения как в большую, так и в меньшую сторону не более чем на 5 %.



## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с Проектом объект недвижимости – Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется принять долевое участие в строительстве Жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком Участнику после ввода Жилого дома в эксплуатацию - Нежилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Адрес Жилого дома: Московская область, г.о. Люберцы, п Томилино, мкр Птицефабрика, является строительным адресом. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, а условный номер Объекта долевого строительства, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, может быть изменен.

1.4. Изменение общей и/или общей приведенной площади Объекта по окончании строительства по отношению к инвентарной площади, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, не является отступлением от условий Договора, так как Стороны предусмотрели возможность такого изменения на стадии заключения Договора.

1.5. Застройщик проинформировал Участника, что при реализации Проекта Застройщик не осуществляет строительства объектов социальной инфраструктуры, которые после завершения их строительства подлежат передаче в общую долевую собственность участников строительства.

1.6. Стороны согласовали, что поскольку Объект долевого строительства приобретает для целей коммерческого использования /не связанных с потребительскими целями (Участник планирует использование Объектов долевого строительства для осуществления предпринимательской деятельности), то к отношениям Сторон по настоящему договору не подлежит применению законодательство о защите прав потребителей.

## 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Строительство Жилого дома осуществляется на основании следующих документов, которыми руководствовались Стороны при заключении настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон» либо «Федеральный закон №214-ФЗ»);

Разрешение на строительство: RU50-22-25051-2023 от 27.09.2023 г., выдано Министерством жилищной политики Московской области. Срок действия – до 27.03.2026 года.

2.2. Проектная декларация и прочая информация, подлежащая раскрытию, опубликованы Застройщиком путем размещения в сети Интернет на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

2.1. Настоящим Застройщик уведомляет Участника, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка - Публичного акционерного общества «Сбербанк России» ИНН 7707083893, Земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика будет передан в залог Банку.

## 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.2. Осуществлять строительство Жилого дома в соответствии с проектной документацией и Стандартами качества Застройщика.

3.1.3. Сдать в эксплуатацию Жилой дом не позднее «31» декабря 2026 года.

Сдача Жилого дома в эксплуатацию подтверждается подписанным Разрешением на ввод Жилого дома в эксплуатацию. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.1.4. Передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полной оплаты Участником Цены Договора (в том числе осуществления доплаты согласно положениям п. 4.8.1.), **не позднее чем «30» июня 2027 года.**



Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется Актом приема-передачи Объекта долевого строительства с приложением к нему Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства (о чем Застройщик направляет соответствующее сообщение).

3.1.5. Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

Указанное сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Объекта долевого строительства, направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется направить Участнику сообщение о планируемой дате передачи Объекта долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до таковой.

### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Внести в строящийся Жилой дом и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные, планировочные изменения в части, прямо не обусловленной Сторонами в тексте Договора и в тексте Приложения № 1 к Договору, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и Стандартам качества Застройщика.

3.2.2. В случае, если Участник не исполнил или исполнил не полностью принятые на себя обязательства, в том числе не уплатил цену Договора и/или не произвел расчеты с Застройщиком, в том числе в соответствии с пунктами 4.8. и/или не выполнил иные обязательства, предусмотренные Договором, приостановить передачу Объектов долевого строительства до исполнения Участником долевого строительства договорных обязательств в полном объеме. Приостановка передачи Объекта долевого строительства в данном случае не будет являться нарушением со стороны Застройщика принятых на себя обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Участник в день подписания настоящего Договора обязуется согласовать с Застройщиком дату и время подачи настоящего Договора на государственную регистрацию в регистрирующий орган. При этом согласуемая дата должна быть не позднее 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

3.3.2. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора и принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика об окончании строительства Жилого дома.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником или их уполномоченными представителями или Застройщиком в одностороннем порядке, в случаях, установленных Законом.

3.3.3. Не уклоняться от приемки Объекта долевого строительства. Под таким уклонением Сторонами понимается, в т. ч., но не ограничиваясь:

а. Неявка Участника для приемки Объекта долевого строительства в порядке и в сроки, указанные в направленном Участнику уведомлении;

б. Необоснованный отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в т.ч. отказ без предъявления требования о составлении акта о несоответствии (п. 3.3.4. Договора);

в. Отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на недостатки, которые объективно не существуют, либо не могут быть признаны недостатками, исходя из условий Договора и требований законодательства;

г. Отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства под предлогом указания на несущественные недостатки, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования и могут быть устранены в гарантийный период в кратчайшие сроки после приемки Объекта долевого строительства.

3.3.4. В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона, Участник, в случае своего намерения отказаться от подписания Акта приема-передачи по причине обнаружения при приемке Объекта долевого строительства его несоответствия требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона, и/или данным, указанным в Договоре, вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются обнаруженные несоответствия.

В случае если такое требование не было предъявлено Участником Застройщику, отказ от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства признается необоснованным.



В случае уклонения Участника от приёмки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты, предусмотренной для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В указанном случае Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты составления такого акта.

3.3.5. С даты принятия Объекта долевого строительства Участник получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется вносить плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, вносить плату за коммунальные услуги, а также принимать соразмерное участие в содержании и ремонте, в том числе капитальном, общего имущества Жилого дома, пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства.

С даты передачи по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Участник несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Объекта долевого строительства), общего имущества Жилого дома, а также риск причинения ущерба имуществу (объектам долевого строительства) других участников, независимо от наличия или отсутствия у Участника зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.6. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, за государственной регистрацией своего права собственности на Объект долевого строительства.

У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает право собственности на общее имущество Жилого дома. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Жилого дома.

3.3.7. По окончании срока действия настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства производить в переданном Объекте долевого строительства какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ. В случае нарушения Участником предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

3.3.8. Эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с передаваемой Застройщиком Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правилами и условиями эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящей в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3.9. В случае изменения: телефона, электронного адреса почты, места регистрации, иных контактных данных, сообщить Застройщику в письменной форме об указанных изменениях. До получения указанного уведомления Застройщик направляет сообщения, уведомления и т.д. по адресу содержащемуся в настоящем Договоре. Застройщик не несет ответственности за ненадлежащее исполнение настоящего Договора при нарушении Участником положений об уведомлении установленных настоящим пунктом.

**3.4. Участник вправе** уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Жилого дома по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным способом только путем заключения с ними соответствующих договоров.

В течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, Участник обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Участником данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ**

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства, составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ **(далее по тексту - «Цена Договора»).**

4.1.1. Расчет стоимости 1 м<sup>2</sup> (в целях расчетов по п. 4.8. Договора) определяется как Цена Договора, поделенная на указанную в Приложении №1 к Договору Общую площадь Нежилого помещения (для нежилых помещений без лоджий, веранд, балконов, террас) либо Общую приведенная площадь Нежилого помещения (для Нежилых помещений с лоджией, верандой, балконом, террасой).

4.2. Указанная Цена Договора НДС не облагается, в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 146 и подпунктом 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-



агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона : 8 800 200 8603. ) БИК 044525225 КПП 773601001 ИНН 7707083893.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «РЕАЛИНВЕСТ» » (расположенное по адресу: 140011, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ЛЮБЕРЦЫ, ШОССЕ НОВОРЯЗАНСКОЕ, ДОМ 7, ПОМЕЩЕНИЕ 38 , ИНН: 5027208125 ; ОГРН: 1145027003571).

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу - в порядке, предусмотренном п. 4.4. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования до \_\_\_\_\_ Г.

Банковские реквизиты Бенефициара (Застройщика) для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара указаны в разделе «Адреса, реквизиты Сторон» в реквизитах Застройщика.

**4.4. Оплата денежных средств**, предусмотренных п. 4.1. Договора, производится Участником **не позднее** \_\_\_\_\_.

4.5. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежа Участник обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.

4.6. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, на эскроу-счет открытый согласно условиям настоящего Договора.

4.7. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.8. В случае отклонения Инвентарной площади Нежилого помещения от Общей приведенной площади Нежилого помещения/Общей площади Нежилого помещения, определенной в Приложении №1 к Договору, в большую или меньшую сторону на 1(Один) и более кв.м. , Стороны осуществляют перерасчет на следующих условиях:

4.8.1. Если Инвентарная площадь Нежилого помещения окажется больше чем указанная в Приложении №1 Общая приведенная площадь Нежилого помещения/Общая площадь Нежилого помещения на 1(Один) и более кв.м. , Участник обязуется осуществить доплату за увеличение Общей приведенной площади Нежилого помещения/Общей площади Нежилого помещения из расчета стоимости 1 кв. м., определенной пунктом 4.1.1. настоящего Договора.

4.8.2. Если Инвентарная площадь Нежилого помещения окажется меньше чем указанная в Приложении №1 Общая приведенная площадь Нежилого помещения/Общая площадь Нежилого помещения на 1(Один) и более кв.м. , Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные средства из расчета стоимости 1 кв. м., определенной п. 4.1.1. настоящего Договора.

4.8.3. Перерасчеты, обусловленные п. 4.8.1. и 4.8.2. Договора, осуществляются Сторонами на основании Акта об итоговых расчетах. Обязательство по перечислению денежных средств, обусловленное Актом об итоговых расчетах, должно быть исполнено соответствующей Стороной в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты составления такого Акта.

4.9. Сторонами согласовано, что Титульная площадь Нежилого помещения не влияет на расчеты Сторон и не является основанием для составления Сторонами Акта об итоговых расчетах.

## 5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года с момента подписания первого Акта приема-передачи(при условии соблюдения норм и правил эксплуатации).

5.2. Гарантийный срок на работы по отделке Объекта долевого строительства (в случае если согласно Приложению №1 к настоящему Договору Объект долевого строительства передается с отделкой) составляет 6 (шесть) месяцев с момента приемки Объекта долевого строительства по акту при условии соблюдения Участником правил и норм эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства).

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

5.4. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора



и/или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, Застройщик обязан безвозмездно устранить недостатки.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Условия настоящего Договора распространяются на отношения Сторон с даты его подписания Сторонами, которая указана в верхней правой части первой страницы Договора.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.3. Обязательства Участника считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.4. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Отказ Участника от исполнения Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участником соответствующего уведомления Застройщику.

6.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Участником любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения (более трех раз в течение двенадцати календарных месяцев) Участником сроков оплаты в соответствии с действующим законодательством.

6.6. Односторонний отказ любой из Сторон от Договора без оснований, предусмотренных Договором и действующим законодательством РФ, не допускается.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором. В части, не предусмотренной Договором, ответственность наступает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения установленных Договором сроков внесения платежей Участник 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.

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

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.5. Не передача Объекта долевого строительства в связи с неоплатой цены Договора в полной сумме Участником, не является нарушением Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику.

7.6. В случае выявления в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 30 (Тридцати) дней с даты составления такого Акта.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

8.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, карстовые провалы, ураганы, забастовки, постановления и распоряжения органов государственной власти и управления РФ, субъекта РФ, муниципальных органов власти и управления, изменение действующего законодательства и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по



Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие:

9.1.1. На образование из Земельного(ых) участка(ов) нового(ых) Земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела Земельного(ых) участка(ов), а также на межевание Земельного(ых) участка(ов).

9.1.2. На обработку Застройщиком персональных данных Участника, определенных Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно данных о фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, документе, удостоверяющем личность, которые могут быть использованы для выполнения Застройщиком обязательств по Договору. Под обработкой персональных данных понимаются действия с персональными данными физических лиц, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, использование, иные действия, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

9.2. Обусловленное в пункте 9.1., включая подпункты 9.1.1. – 9.1.2. Договора, признается Сторонами надлежащим согласием Участника соответствующим требованиям норм действующего законодательства РФ. Получение дополнительного согласия Участника для осуществления Застройщиком указанных действий не требуется.

9.3. Подписывая настоящий Договор Участник выражает согласие с тем что:

качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям проектной документации на Жилой дом, требованиям обязательных к применению технических и градостроительных регламентов ( национальных стандартов и сводов правил /частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства от 26 декабря 2014 года N 1521. Участнику разъяснено и понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований вышеуказанного закона будут соответствовать требованиям проектной документации, а также Стандартам качества Застройщика. Кроме того, застройщик не будет руководствоваться при строительстве, и, соответственно, качество Объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе СНИП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия", СП 71.13330.2011 "СНИП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, о чем участник долевого строительства ознакомлен и подтвердил свое согласие на заключение договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и Стандартах качества Застройщика.

Участник ознакомился и согласен с условиями установленными Застройщиком Стандартами качества.

Цена Договора определена с учетом использования при строительстве Объекта Стандартов качества Застройщика.

9.4. В цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно(за счет Участника):

- нотариальные тарифы и сборы( в случае если при оформлении Договора потребуются совершение каких-либо нотариальных действий);
- государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений или соглашений о расторжении Договора(если такие дополнительные соглашения или соглашения о расторжении инициированы Участником или необходимость их оформления возникла по вине Участника) , государственная пошлина за регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства;
- любые расходы Участника связанные с оформлением Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;
- платежи, пошлины, связанные с оформлением кадастрового /технического паспортов, экспликаций и прочих документов необходимых для оформления права собственности Участника.

9.5. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9.6. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде. Направление таких извещений является достаточным основанием для использования содержащейся в них информации при взаимоотношениях Сторон по Договору, в указанных случаях оформление дополнительных соглашений к Договору не требуется.

9.7. Споры и разногласия по Договору решаются путем переговоров, в случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда по месту нахождения объекта долевого строительства.

9.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.9. Договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику.

9.10. К настоящему Договору в двух экземплярах составлены следующие Приложения:

▪ Приложение № 1 к Договору – Идентификационные и технические характеристики Жилого дома и Объекта долевого строительства (Нежилого помещения).

*Подписывая настоящий Договор, Участник*

*подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на* **Подпись Участника:**

*все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал настоящего Договора и всех его неотъемлемых частей.*

\_\_\_\_\_

**Адреса, реквизиты Сторон:**

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«РЕАЛИНВЕСТ»**

Адрес: 140011, Московская область, г. Люберцы,  
ш. Новорязанское, д.7, помещение 38

ИНН 5027208125, ОГРН 1145027003571, КПП  
502701001, ОКПО 18178081

Расчетный счет № 40702810438000102658,  
открыт в ПАО Сбербанк

БИК 044525225

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **И.А. Кузнецов**

Участник:

**Гр.РФ**

Тел: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 202\_\_ года

**Идентификационные и технические характеристики Жилого дома и  
Объекта долевого строительства (Нежилого помещения)**

- Адрес: Московская область, г. о. Люберцы, р. п. Томилино, мкр. Птицефабрика на земельном участке с кадастровым №50:22:0040201:2898.
- Вид: жилое здание.
- Назначение Жилого дома – для проживания,
- Количество этажей: 2-3-12-14-15-18 (1 подземный),
- Количество секций(подъездов): 5,
- Общая площадь многоквартирного дома – 30605,59 кв.м.
- Материал наружных стен в соответствии с проектом: Керамический кирпич+ утеплитель + газобетонные блоки/(ж/б)
- Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные,
- Класс энергоэффективности: А+,
- Класс сейсмостойкости: не требуется
- Назначение Объекта долевого строительства - нежилое
- Секция(подъезд): ,
- Этаж на котором расположен Объект долевого строительства: \_\_,
- Условный номер Объекта долевого строительства - \_\_ ( ),
- Общая площадь Объекта долевого строительства (для Нежилых помещений без лоджий, веранд, балконов, террас)\_\_\_\_\_

Отклонение площадей в большую или меньшую сторону не является нарушением исполнения Договора со стороны Застройщика, так как Стороны предусмотрели, согласились и не возражают, что возможны такие изменения по факту строительства по отношению к площадям на момент заключения Договора.

**2. Архитектурно-конструктивные и технические параметры:**

Остекление – выполняется в объеме Проекта.

Наличие балконов, лоджий – согласно Проекта

**3. Техническое состояние:**

- 3.1. Устройство перегородок:
  - Перегородки (в том числе межкомнатные, ограждающие кухню, санузел и т.д.) не устанавливаются.
- 3.2. Инженерные коммуникации:
  - 3.2.1. Вентиляция:
    - Выполняются вертикальные вентканалы вытяжной вентиляции;
    - Выполняются горизонтальные участки воздуховодов вытяжной вентиляции на первом этаже от вертикальных шахт до нежилых помещений с заходом в помещение;
  - 3.2.2. Для приточных систем предусматривается устройство воздухозаборных решеток на фасаде здания. Приточная система вентиляции не выполняется.
  - 3.2.3. Кондиционирование:
    - Система кондиционирования не устанавливается.
  - 3.2.4. Отопление:
    - Выполняется разводка труб и подключение приборов отопления.
    - Выполняется установка приборов отопления (количество и марка определяются проектом).
  - 3.2.5. Холодное и горячее водоснабжение:
    - Выполняется монтаж вертикальных стояков с отводами и установкой счетчиков и запорной арматуры без выполнения трубных разводов.
  - 3.2.6. Канализация:
    - Выполняется монтаж вертикальных стояков с отводами без выполнения трубных разводов.
  - 3.2.7. Электроснабжение:
    - Выполняется ввод электрического кабеля в помещение, устройство щита механизации
    - Разводка электрических сетей внутри помещения не выполняется.
    - Установка розеток, выключателей, светильников звонков и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляется).
- 3.3. Сантехоборудование:
  - Установка ванн/душевых поддонов, умывальников, унитазов, моек, водоразборной арматуры и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляются).
- 3.4. Отделочные работы:
  - Штукатурные работы не выполняются.
  - Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.



- 3.5. Дверные блоки, Мебель:
- Выполняется установка только дверного блока на входе в помещение. Тип определяется проектом.
  - Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.6. Оконные блоки:
- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.
  - Наличие балкона/лоджии – согласно Проекту.
  - Выполняется или не выполняется остекление балконов/лоджий – в каждом конкретном случае предусмотрено Проектом.
  - Материал оконных блоков определяется Проектом.
  - Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем.
  - Подоконные доски – предоставление и установка не предусмотрены.
- 3.7. Полы:
- Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.
  - Гидроизоляция мокрых зон не выполняется.
- 3.8. Стены шахт инженерных коммуникаций:
- Стены вентиляционных шахт не выполняются
  - Стены шахт для прокладки систем водоснабжения и канализации не выполняются.

**4. План объекта долевого Объекта долевого строительства (схема границ и планировка) и расположение по отношению друг к другу частей, являющегося Объектом долевого строительства – Нежилого помещения:**

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

Вышеуказанное описание границ Объекта используется исключительно для целей определения места расположения Объекта долевого строительства в строящемся Жилом доме и не используется для: целей установления внутренней планировки(перегородок) и/или установления расположения окон/дверных проемов (определения количества окон) и/или установления наличия либо отсутствия внутри Объекта долевого строительства тех или иных конструктивных или инженерных элементов(сетей, в том числе транзитных), мест прохождения/расположения таких инженерных сетей (в том числе сантехнических и вентиляционных шахт) и/или силовых элементов каркаса Жилого дома.

4.2. Предполагаемая планировка Объекта долевого строительства определяется Проектом (утверждаемой частью) на Жилой дом. Фактическая планировка определяется рабочей документацией на Жилой дом.

**5. Прочее:**

5.2. Настоящее Приложение, аналогично Договору, составлено и подписано Сторонами в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

5.3. Термины и определения, приведенные в настоящем Приложении, толкуются в соответствии с их значением, указанным в Договоре.

5.4. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**  
ООО «Специализированный застройщик  
«РЕАЛИНВЕСТ»  
Генеральный директор

**Участник:**

\_\_\_\_\_ И.А. Кузнецов

\_\_\_\_\_