

Типовая форма ДДУ для жилых помещений.

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

Московская область, г.о. Люберцы

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЖСИ Проект» (юридический адрес: 140091, Московская обл., г. Дзержинский, ул. Энергетиков, д.14, кабинет 63, ИНН: 5056010521; ОГРН: 1105027010956), именуемое в дальнейшем «Застройщик», от имени и за счет которого действует Общество с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_» (адрес места нахождения: \_\_\_\_\_) на основании Агентского договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании Агентского договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. и Доверенности, удостоверенной Киселёвым Олегом Александровичем, нотариусом Люберецкого нотариального округа Московской области от \_\_\_\_\_, зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гр. РФ \_\_\_\_\_ (паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый 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 14 668 кв.м., кадастровый номер: 50:22:0060704:555, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, поселок Красково, на котором будет располагаться Жилой дом, включая объекты инженерно-технического обеспечения.

Указанный земельный участок принадлежит ООО «ЖСИ Проект» на праве аренды (договор аренды земельного участка № А-2 от 01 марта 2016 г, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области 28 марта 2016 г. № регистрации: 50-50/022-50/022/008/2016-2344/1).

**Проект** – проект строительства Жилого дома, выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Архитектурное Бюро «Остоженка» (ИНН:7704026086).

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и о Проекте. Оригинал Проектной декларации на бумажном носителе хранится у Застройщика.

**Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве 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 № 5 (состоит из четырнадцати секций переменной этажности: 7-8-13-17 + техническое подполье, включая объекты инженерно-технического обеспечения дома) по адресу: Московская область, Люберецкий р-н, г.п.

Красково, д.п. Красково, Егорьевское шоссе в районе д. 1 (на пересечении МЕТК и автомобильной дороги Красково -Коренево-Торбеево).

**Объект долевого строительства** – жилое помещение, 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.

**Жилое помещение** – жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

**Общая площадь Жилого помещения** – площадь Жилого 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 Жилого помещения** – площадь Жилого помещения, состоящая из суммы общей площади Жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

**Инвентарная площадь Жилого помещения** – сумма общей площади Жилого 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 Жилого помещения** – площадь Жилого помещения, которая будет указана в выписке из ЕГРН на Объект долевого строительства без учета площади лоджий и балконов.

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

**Существенное изменение проектной документации Жилого дома** – изменения в проектной документации, требующие проведение экспертизы в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

## 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 (секций 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 (секций Жилого дома) в эксплуатацию - Жилое помещение, идентификационные и технические данные, местонахождение и границы которого указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Адрес Жилого дома: Московская область, Люберецкий р-н, г.п. Красково, д.п. Красково, Егорьевское шоссе в районе д. 1 (на пересечении МЕТК и автомобильной дороги Красково-Коренево-Торбеево), жилой дом (корпус) №5, 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. Способами обеспечения обязательств Застройщика по Договору являются:

1.4.1. Залог права аренды земельного участка и строящегося дома в пользу Участника;

1.4.2. Обязательные отчисления Застройщика в компенсационный фонд согласно требованиям Федерального закона 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».

1.5. 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.

1.6. 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.

Перечень и описание объектов социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которых возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, и которые после их ввода в эксплуатацию подлежат передаче Застройщиком безвозмездно в муниципальную собственность, указан в Приложении №2 к настоящему Договору.

1.7. Подписывая настоящий Договор Участник подтверждает, что заключает Договор с потребительскими целями: для последующего проживания (самого Участника и/или членов его семьи/ или иных лиц (нанимателей, временных жильцов и т.п.) в Объекте долевого строительства. Участник долевого строительства не имеет намерения осуществлять предпринимательскую и иную экономическую деятельность в связи с приобретением Объекта долевого строительства и не имеет намерения обращаться в арбитражные суды Российской Федерации с целью защиты своих прав.

## **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»);

2.2. Разрешение на строительство: RU50-14-4561-2016 от 01 апреля 2016 г., выдано Министерством строительного комплекса Московской области.

2.3. Проектная декларация и прочая информация, опубликованы Застройщиком путем размещения в сети Интернет по адресу: [www.novokraskovo.ru](http://www.novokraskovo.ru).

## **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 со СНИП и проектной документацией.

Сдать в эксплуатацию Жилой дом 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.

3.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полной оплаты Участником Цены Договора, **не позднее 31 декабря 2020 года**

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику оформляется Актом приёма-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).

3.1.4. 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. Информировать Участника о завершении процедуры формирования Участником полной заявки на сайте Застройщика (по адресу <https://keys.novokraskovo.ru>), посредством направления SMS (СМС) с подтверждением даты и времени вызова Участника на приемку Объекта долевого строительства.

### **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.

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.

3.2.3. Организовать передачу Объекта долевого участия посредством формирования электронной записи участников долевого строительства на передачу объектов долевого строительства.

### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Совершить, со своей стороны, необходимые действия для проведения государственной регистрации настоящего Договора в органе, 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 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.

д. Отказ Участника от заполнения электронной формы на приемку квартиры на официальном сайте Застройщика (<https://keys.novokraskovo.ru> – специальная страница сайта для заполнения заявки Участника на приемку квартиры). Настоящим, Участник уведомлен о том, что процедура заполнения заявки считается законченной, а Участник не считается уклонившимся в случае формирования им полной заявки на указанной странице сайта Застройщика и получения SMS (СМС) с подтверждением даты и времени вызова на приемку Объекта долевого строительства.

3.3.4. В соответствии с 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. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить в Объекте долевого строительства переустройство и перепланировку без письменного согласования с Застройщиком и проектной организацией, а при производстве электромонтажных работ – с органом, осуществляющим энергетический надзор. В случае нарушения Участником данного обязательства все убытки (в том числе штрафные санкции, неустойки и прочее), возникшие по этой причине у Застройщика, возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.3.8. 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.

3.3.9. 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.

3.3.10. В случае изменения: телефона, электронного адреса почты, места регистрации, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты изменения сообщить Застройщику в письменной форме об изменениях. В случае неисполнения данной обязанности, Застройщик не несет ответственность за несвоевременное получение Участником сообщений, уведомлений и т.д. и последующие последствия в рамках исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

**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.**

Уступка прав требования по настоящему Договору *после подписания Акта приемки-передачи* Объекта долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

Для получения согласия Застройщика на уступку прав требования по настоящему Договору после подписания Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется:

- направить Застройщику письменный запрос на получение согласия на уступку прав требования;
- приложить проект соглашения с лицом, которому будет уступаться право требования;
- указать уступаемое право и его характер (денежный или неденежный);
- если уступаемое право имеет денежный характер, то Участник долевого

строительства обязан представить Застройщику расчет суммы уступаемого требования, указать дату возникновения и прекращения права требования;

- если уступаемое требование имеет денежный характер и имеет основанием какое-либо предполагаемое нарушение Застройщиком своих обязательств, то Участник долевого строительства обязан предъявить Застройщику (приложить к запросу на получение согласия) доказательства соблюдения Участником претензионного порядка по Договору.

Участник обязан компенсировать расходы Застройщика, связанные с такой уступкой (при их возникновении).

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, подлежащая уплате Участником, определяется из расчета \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр Общей приведенной площади Жилого помещения/Общей площади Жилого помещения<sup>1</sup>.

На момент подписания настоящего Договора **Цена Договора** определяется как произведение Общей приведенной площади Жилого помещения/Общей площади Жилого помещения, указанной в разделе 1 Приложения №1 к настоящему Договору, и стоимости одного кв.м. Общей приведенной площади Жилого помещения/Общей площади Жилого помещения, указанной в абзаце 1 настоящего пункта и **составляет** \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, из которых:

- **80% (восемьдесят процентов)** от Цены Договора - сумма денежных средств, возмещающих затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, в том числе: затраты Застройщика, связанные с выполнением в полном объеме предпроектных, проектных, строительного-монтажных и других связанных со строительством и сдачей в эксплуатацию Жилого дома работ и услуг (в том числе технический надзор), благоустройство прилегающей территории, предусмотренное проектной документацией, а также иные расходы, предусмотренные статьей 18 Закона, в результате которых Жилой дом будет введен в эксплуатацию;

- **20% (двадцать процентов)** от Цены Договора – сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика.

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. Стоимость услуг Застройщика определяется как положительная разница между Ценой Договора и стоимостью затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

В случае увеличения затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, без изменения цены настоящего Договора. После окончания строительства Объекта Застройщик вправе увеличить сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору за счет разницы между полученными суммами денежных средств на возмещение затрат на строительство и понесенными Застройщиком затратами на строительство Объекта, без

<sup>1</sup> **Здесь и далее:** Если Жилое помещение не содержит балкона/террасы/лоджии/веранды – расчет производится исходя из общей площади Жилого помещения. Если Жилое помещение имеет балкон/террасу/лоджию/веранду – расчет производится исходя из Общей приведенной площади Жилого помещения.

изменения цены настоящего Договора.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в Общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в Общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

В случае превышения затрат на строительство Объекта долевого строительства относительно денежных средств, внесенных Участником, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

Размер указанной разницы определяется Застройщиком самостоятельно после ввода Жилого дома (секций Жилого дома) в эксплуатацию на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. Договора, производится Участником на расчётный счет Застройщика **в течение 7 (семи) календарных дней** с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

**(В случае предоставления рассрочки пункт излагается в следующей редакции:**

Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. Договора, производится Участником на расчётный счет Застройщика **в следующем порядке:**

- **000 000,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. в течение 5 (пяти) рабочих дней** с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав;

На оставшуюся часть Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ рублей Застройщик предоставляет Участнику рассрочку (целевой займ на приобретение Объекта долевого строительства) по оплате Цены Договора с начислением \_\_% на сумму долга. Оплата рассрочки производится Участником путем перечисления Застройщику равных ежемесячных платежей в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. (из которых \_\_\_\_\_ рублей составляет оплату Цены Договора, а \_\_\_\_\_ рублей составляет оплату процентов за пользование суммой целевого займа) в срок до \_\_ 20\_\_ г.;

\_\_\_\_\_ (далее следует повтор сумм ежемесячного платежа и указание даты каждого платежа с разбивкой на оплату Цену Договора и процентов).

Участник вправе досрочно погасить долг по оплате Цены Договора **только с согласия Застройщика**. В случае досрочного погашения долга по оплате Цены Договора проценты на оставшиеся платежи не начисляются и не уплачиваются.

Справочно: общий размер процентов, подлежащих уплате Участником Застройщику, за период рассрочки составляет \_\_\_\_\_ рублей.).

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.

В Цену Договора также не включены и оплачиваются Участником самостоятельно (за счет Участника):

- нотариальные тарифы и сборы (в случае если при оформлении Договора потребуется 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.

4.6. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на расчетный счет Застройщика.

4.7. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

4.8. В случае отклонения Инвентарной площади Жилого помещения от Общей приведенной площади/Общей площади Жилого помещения, определенной в Приложении к Договору, более 2 (Двух) кв. м. в большую или меньшую сторону, то Стороны осуществляют перерасчет на следующих условиях:

4.8.1. Если Инвентарная площадь Жилого помещения окажется больше чем на 2 (Два) или более кв.м. больше Общей приведенной площади/Общей площади Жилого помещения, Участник обязуется осуществить доплату за увеличение общей приведенной площади Жилого помещения из расчета стоимости 1 кв.м., определенной пунктом 4.1. настоящего Договора. Доплата за 2 (Два) кв.м. и менее не производится. Доплата производится за превышение площади свыше 2 (Двух) кв.м. в рамках допустимого изменения площади Жилого помещения - 5% (Пяти процентов).

4.8.2. Если Инвентарная площадь Жилого помещения окажется меньше чем на 2 (Два) кв.м. Общей приведенной площади/Общей площади Жилого помещения, Застройщик обязуется вернуть Участнику излишне уплаченные средства из расчета стоимости 1 кв.м., определенной п. 4.1. настоящего Договора. Возврат за 2 (Два) кв.м. и менее не производится. Возврат производится за уменьшение площади свыше 2 (Двух) кв.м. в рамках допустимого изменения площади Жилого помещения - 5% (Пяти процентов).

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 подписания такого Акта.

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

4.10. (пункт применяется для случаев рассрочки платежа) Застройщик вправе передать Участнику по Акту приема-передачи Объект долевого строительства до полного исполнения последним обязательства по оплате Цены Договора. В этом случае Стороны соглашаются с тем, что:

4.10.1. Сумма задолженности Участника с даты, указанной в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, будет считаться суммой целевого займа для приобретения Объекта долевого строительства, предоставленного Застройщиком Участнику. Обязательства Участника по возврату суммы займа и процентов за пользование суммой займа обеспечиваются залогом Объекта долевого строительства (ипотекой), возникающей одновременно с регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства, при этом Участник выступает залогодателем, а Застройщик залогодержателем.

4.10.2. Процентная ставка за пользование суммой целевого займа будет установлена в размере   (      )   процентов <sup>2</sup> годовых с ежемесячным начислением и оплатой.

<sup>2</sup> Размер процентной ставки устанавливается соглашением Сторон при заключении Договора и зависит от срока и размера рассрочки.

## 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 Участниками 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.

**(Абзац дополняется при заключении ДДУ с отделкой)** Гарантийный срок на работы по отделке Объекта долевого строительства 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).

5.2. 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.

5.3. 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 соответствующей секции 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. Отказом Участника от исполнения настоящего Договора являются:

- неосуществление государственной регистрации настоящего Договора по вине Участника в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его подписания;
- не внесение Участником полностью или частично первого платежа Цены Договора в течение 10 (десяти) и более рабочих дней с даты истечения срока для оплаты.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым с даты направления Застройщиком Участнику соответствующего уведомления.

В указанном случае денежные средства, внесенные Участником в счет оплаты Цены Договора, возвращаются Застройщиком Участнику в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты расторжения Договора. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им согласно разделу 4 Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

6.5. 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.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора.

6.6. 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.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возвращает Участнику денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику по почте заказным письмом и в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участнику соответствующего уведомления Застройщика.

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

6.8. Участник вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации Жилого дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, которое указано в определениях настоящего Договора.

## **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 Участником долевого строительства пункта 3.3.2 Договора (срока принятия Объекта), Участник уплачивает Застройщику штраф в размере

5% от цены Договора на основании письменной претензии Застройщика.

7.3. 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.

7.4. 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.

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

7.5. **В случае нарушения** Участником долевого строительства условия Договора об уступке прав требования по Договору после подписания Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства без получения согласия Застройщика (п.3.4. Договора), Участник долевого строительства, уступивший право требования (цедент) в нарушение условий Договора о процедуре уступки и получения согласия Застройщика, уплачивает Застройщику штраф в размере 150% (сто пятьдесят процентов) от размера переуступленного Участником долевого строительства требования. Уплата штрафа производится на основании письменной претензии Застройщика в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником претензии.

7.6. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 30 (Тридцати) дней.

7.7. **(Пункт включается в ДДУ, содержащий условия об отделке)** В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного п.7.6. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", *от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).*

## 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 создалась 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 раздел Земельного участка в соответствии с ч. 1 ст. 11.4. Земельного кодекса Российской Федерации (136-ФЗ от 25.10.2001г.), при котором образуются несколько земельных участков, в том числе отдельный земельный участок под строительство Жилого дома (далее – «Земельный участок-1»).

9.1.2. На Замену предмета залога в соответствии с ч. 1. ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации (51-ФЗ от 30.11.1994г.), а именно: после раздела Земельного участка залог Земельного участка будет заменен на залог Земельного участка-1, на котором будет непосредственно размещен Жилой дом.

9.1.3. На обработку Застройщиком и Страховщиком 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 при страховании гражданской ответственности Застройщика в соответствии с п. 1.4.2. Договора и для выполнения Застройщиком иных 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. – 9.1.3. Договора, признается Сторонами надлежащим согласием Участника (залогодержателя и физического лица), соответствующим требованиям норм действующего законодательства РФ. Получение дополнительного согласия Участника для осуществления Застройщиком указанных действий не требуется.

9.3. Государственная пошлина за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. Споры и разногласия по Договору решаются путем переговоров, в случае не достижения согласия спор передается на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства РФ. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в Люберецком городском суде Московской области.

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

9.8. Договор составлен в трех экземплярах, один экземпляр – Участнику, один экземпляр – Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

9.9. К настоящему Договору в трех экземплярах составлены следующие Приложения:

- Приложение № 1 к Договору – Идентификационные и технические характеристики Объекта долевого строительства.

▪ Приложение № 2 к Договору – Описание объектов социальной инфраструктуры, затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на строительство, реконструкцию которых возмещаются частично или полностью за счет денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.

*Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения, на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал настоящего Договора и всех его неотъемлемых частей.*

*Отдельно Участник подтверждает уведомление Застройщиком*

*- о процедуре записи на приемку Объекта долевого строительства посредством сайта*

<https://keys.novokraskovo.ru>

Подписи Участника:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Адреса, реквизиты Сторон:

**Застройщик:**

ООО «ЖСИ Проект»

Юридический адрес: 140091, Московская обл., г.Дзержинский, ул. Энергетиков, д.14, кабинет 63

Адрес для отправки корреспонденции:

140011, Московская область, г. Люберцы, Новорязанское шоссе, д. 7, пом. 521

ОГРН 1105027010956

ИНН 5056010521

р/с 40702810940000039895

в ПАО «Сбербанк», ДО № 9040/00100

Восточное Головное отделение

Среднерусского банка ПАО «Сбербанк»

К/с № 30101810400000000225

БИК 044525225

От имени которого действует

ООО «\_\_\_\_\_»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_

**Участник:**

Гр. РФ \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ г.р.,

место рождения: \_\_\_\_\_,

(паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_)

\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

Тел: \_\_\_\_\_

Е-мейл: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты для направления копии кассового чека или бланка строгой отчетности: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

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

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

**1. Местонахождение:**

- Адрес: Московская область, Люберецкий р-н, г.п. Красково, д.п. Красково, Егорьевское шоссе в районе д. 1 (на пересечении МЕТК и автомобильной дороги Красково -Коренево-Торбеево) на земельном участке с кадастровым № 50:22:0060704:555.
- Вид: Жилой дом (корпус) №5,
- Назначение Жилого дома – для проживания,
- Количество этажей: 7-8-13-17 + техподполье,
- Количество секций: 14 (четырнадцать),
- Общая площадь многоквартирного дома: 49 202,6 кв.м.
- Материал наружных стен Тип 1: пенобетонные блоки, минераловатные плиты, штукатурка по сетке; Тип 2: газобетонные блоки, керамический облицовочный кирпич; Тип 3: железобетонная стена, минераловатные плиты, облицовочный кирпич или штукатурка по сетке,
- Материал поэтажных перекрытий монолитные железобетонные,
- Класс энергоэффективности: А+ ,
- Класс сейсмостойкости: не требуется
- Назначение Объекта долевого строительства (квартиры) – жилое помещение,
- Секция: \_\_\_\_\_,
- Этаж на котором расположен Объект долевого строительства: \_\_\_\_\_,
- Условный номер Объекта долевого строительства (квартиры) \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_),
- Общая приведенная площадь Жилого помещения \_\_\_\_\_ (если Объект долевого строительства содержит лоджию или балкон),
- Общая площадь Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ кв.м., кроме того: площадь лоджии с коэффициентом 0,5 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь балкона с коэффициентом 0,3 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь веранды с коэффициентом 1,0 - \_\_\_\_ кв.м. Итого: \_\_\_\_\_ кв.м.
- Количество комнат \_\_\_\_\_.
- Площадь комнаты №1 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь комнаты №2 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь комнаты №3 \_\_\_\_\_ кв.м., площадь кухни \_\_\_\_\_ кв.м., площадь коридора \_\_\_\_\_, площадь ванны \_\_\_\_\_, площадь туалета \_\_\_\_\_, площадь кладового помещения \_\_\_\_\_,

Отклонение площадей комнаты (комнат), кухни, коридора, кладового (- вых) помещения (- ний), ванной комнаты, туалета, балкона (балконов), лоджии (лоджий), веранды (веранд) 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 Проекту.

**3. Техническое состояние<sup>3</sup>:**

**Без отделки:**

- 3.1. Устройство межкомнатных перегородок.

<sup>3</sup> В зависимости от вида отделки выбирается одно из описаний

- Перегородки (в том числе межкомнатные, ограждающие кухню, санузел, кладовую и т.д.) не устанавливаются.
- 3.2. Инженерные коммуникации:
  - 3.2.1. Вентиляция: выполняются вертикальные стояки воздуховодов. Горизонтальная разводка не выполняется..
  - 3.2.2. Отопление:
    - Выполняется разводка труб и подключение радиаторов отопления.
    - Выполняется установка радиаторов отопления (количество и марка определяются проектом).
- 3.3. Холодное и горячее водоснабжение:
  - Выполняется монтаж вертикальных стояков с отводами и установкой счетчиков и запорной арматуры без выполнения трубных разводов.
- 3.4. Канализация:
  - Выполняется монтаж вертикальных стояков с отводами без выполнения трубных разводов.
- 3.5. Электроснабжение:
  - Выполняется ввод электрического кабеля в квартиру.
  - Разводка внутриквартирных электрических сетей не выполняется.
  - Установка розеток, выключателей, светильников, звонков и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляется).
- 3.6. Сантехоборудование.
  - Установка ванн, душевых кабин, умывальников, унитазов, моек, водоразборной арматуры и прочего не выполняется (материалы и оборудование не предоставляются).
- 3.7. Электрические плиты.
  - Согласно Проекту обеспечивается возможность установки электрической плиты. Предоставление и установка плиты не предусмотрены.
- 3.8. Отделочные работы.
  - Штукатурные работы не выполняются.
  - Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.
- 3.9. Дверные блоки. Мебель.
  - Выполняется установка только дверного блока на входе в квартиру. Тип определяется проектом.
  - Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.
- 3.10. 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.
- 3.11. Полы.
  - Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.
  - Гидроизоляция мокрых зон не выполняется.
- 3.12. Стены шахт инженерных коммуникаций.
  - Стены вентиляционных шахт не выполняются.
  - Стены шахт для прокладки систем водоснабжения и канализации не выполняются.

**ПРИМЕЧАНИЕ:** Для квартир с чистовой отделкой должно применяться следующее описание:

- 3.1. Состав отделочных работ и предоставляемого оборудования:
  - Выполняется установка внутриквартирных перегородок;
- 3.2. Электроснабжение:
  - Выполняется монтаж силовых линий с внутриквартирной разводкой, монтаж коммутационных коробок, подрозетников, сборка и монтаж распределительного электрического



щита;

- устанавливаются выводы под светильники (светильники не устанавливаются);
- устанавливаются электрофурнитура (розетки, выключатели, интернет, тв);

### 3.3. Остекление:

- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.
- Наличие балкона/лоджии – \_\_\_\_\_ (указать наличие).
- Выполнено или нет остекление балконов/лоджий – выполняется (для квартир с балконами и лоджиями)/ не выполняется (для квартир без балконов и лоджий).

Материал оконных блоков - ПВХ.

Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем.

### 3.4. Отделочные работы в Квартире:

- Пол: стяжка, уложен ламинат 33 класса;
- Плинтус: пластиковый;
- Потолок: натяжной потолок;
- Потолочный карниз: не устанавливается;
- Стены: оштукатуривание стен и перегородок (кроме стен из гипсовых пазогребневых блоков), флизелиновые обои под покраску (без покраски);
- Вентрешетка: ПВХ;
- Подоконники, откосы: ПВХ, сухая штукатурка;
- Радиаторы отопления определяются проектом;
- Кондиционер в одной жилой комнате;
- Двери межкомнатные (полный комплект);
- Пол с/узел: керамическая напольная плитка;
- Потолок с/узел: натяжной потолок;
- Стены с/узел: керамическая облицовочная плитка;
- Ванна: акриловая;
- Раковина: эмаль с трубой;
- Комплект смесителей для ванны и раковины;
- Унитаз напольный;
- Полотенцесушитель: из нержавеющей стали;
- Дверь входная (полный комплект): дверь стальная;

### 3.5. Водоснабжение:

- Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с трубной разводкой, предназначенной для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. На отводах устанавливаются вентили, разводка оканчивается заглушками;

- Выполняется разводка хозяйственно-бытовой канализации предназначенной для подключения кухонной мойки, умывальника, ванны, унитаза. Разводка оканчивается заглушками;

### 3.6. Лоджия (при наличии):

- Стены – декоративная штукатурка с окраской. Внутренние кирпичные стены ограждения лоджии – отделка не выполняется;
- Пол: стяжка, облицовка керамической плиткой;
- Потолок: шпатлевка, окраска водоэмульсионной краской.

**ПРИМЕЧАНИЕ:** Для квартир с черновой отделкой должно применяться следующее описание:

### 3.1. Устройство межкомнатных перегородок.

- Устанавливаются перегородки, ограждающие санузел, и межкомнатные перегородки.

### 3.2. Холодное и горячее водоснабжение.

▪ Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов, предназначенных для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются вентилями и заглушками.

▪ Сантехоборудование (ванны, умывальники, компакт-унитазы, мойки, водоразборная арматура и иное) – установка (предоставление) не предусмотрена.

### 3.3. Вентиляция – выполняются вертикальные стояки воздухопроводов. Горизонтальная разводка не выполняется.

### 3.4. Электрические плиты.

- Установка (предоставление) не предусмотрена.

3.5. Отделочные работы.

- Выполняется оштукатуривание стен и перегородок, (кроме стен из гипсовых пазогребневых блоков).
- Работы по отделке потолка (заполнение межплиточных стыков (швов), выравнивание, оштукатуривание, шпатлевка, окраска, монтаж подвесных потолков, иные работы) не выполняются.

- Последующие работы по доведению помещений до полной готовности не выполняются.

3.6. Дверные блоки. Мебель.

- Выполнена установка только входных дверных блоков (дверь металлическая).
- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах – установка (предоставление) не предусмотрена.

3.7. Оконные блоки.

Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен.

- Наличие балкона/лоджии – \_\_\_\_\_ (указать наличие).
- Выполнено или нет остекление балконов/лоджий – выполняется (для квартир с балконами и лоджиями)/ не выполняется (для квартир без балконов и лоджий).
- Материал оконных блоков - ПВХ.
- Комплектация оконных блоков определяется заводом-изготовителем.
- Подоконные доски – установка (предоставление) не предусмотрена.

3.8. Полы.

- Выполняется стяжка полов, для мокрых зон выполняется гидроизоляция.

3.9. Электротехнические работы.

- Выполнен монтаж силовых линий с внутриквартирной разводкой, монтаж коммутационных коробок, подрозетников, сборка и монтаж распределительного электрического щита.

- Установка розеток, выключателей не предусмотрена;

Светильники, электрические звонки – установка (предоставление) не предусмотрена.

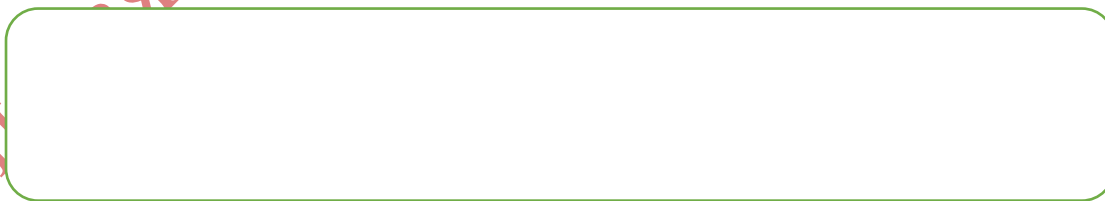
3.10. Лоджия (при наличии):

- Стены – декоративная штукатурка с окраской. Внутренние кирпичные стены ограждения лоджии – отделка не выполняется;

- Отделка пола и потолка не выполняется.

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

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



5.2. 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.

## 6. Подписи Сторон:

**Застройщик:**  
ООО «ЖСИ Проект»

**Участник:**

От имени которого действует  
ООО «\_\_\_\_\_»

\_\_\_\_\_

**Представитель по доверенности**

\_\_\_\_\_

Типовая форма ЖК Новокрасково Дом №5

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года

**Описание объектов социальной инфраструктуры,  
затраты на строительство, реконструкцию, на уплату процентов по целевым кредитам на  
строительство, реконструкцию которых возмещаются частично или полностью за счет  
денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства.**

**1. Детский сад**

**1) назначение объекта социальной инфраструктуры:** Дошкольное общеобразовательное учреждение по индивидуальному проекту емкостью 350 мест;

**2) цели и размер затрат застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору:**

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детского сада, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства детский сад с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения детского сада, объектами транспортной инфраструктуры подлежит передаче безвозмездно в муниципальную собственность;

размеры затрат: 387 800 000 (Триста восемьдесят семь миллионов восемьсот тысяч) рублей (окончательный размер затрат будет определен по итогам строительства, ввода в эксплуатации названного объекта социальной инфраструктуры и передачи его в муниципальную собственность);

**3) цели и размеры затрат застройщика и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор (Участником):**

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детского сада, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства детский сад с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения детского сада, объектами транспортной инфраструктуры подлежит передаче безвозмездно в муниципальную собственность;

размеры затрат – затраты распределяются пропорционально стоимости приобретаемого Объекта к затратам на строительство объекта социальной инфраструктуры.

**4) сведения о договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашении:**

- Инвестиционный контракт №1-ИК-2014 от 20 октября 2014 по застройке земельного участка с кадастровым номером 50:22:0060704:8 со сносом расположенных на нем объектов недвижимости (с последующими Дополнительными соглашениями). Стороны Инвестиционного контракта: Застройщик, Акционерное общество «Красковская строительная компания» (ОГРН 1155027012821), Администрация муниципального образования городское поселение Красково Люберецкого муниципального района Московской области (ОГРН 1025003215764).

## 2. Школа

1) **назначение объекта социальной инфраструктуры:** Общеобразовательная школа по индивидуальному проекту вместимостью 700 мест;

2) **цели и размер затрат застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору:**

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения школы, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства школа с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения школы, объектами транспортной инфраструктуры подлежит передаче безвозмездно в муниципальную собственность;

размеры затрат: 699 500 000 (Шестьсот девяносто девять миллионов пятьсот тысяч) рублей (окончательный размер затрат будет определен по итогам строительства, ввода в эксплуатацию названного объекта социальной инфраструктуры и передачи его в муниципальную собственность).

3) **цели и размеры затрат застройщика и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор (Участником):**

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения школы, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства школа с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения школы, объектами транспортной инфраструктуры подлежит передаче безвозмездно в муниципальную собственность;

размеры затрат – затраты распределяются пропорционально стоимости приобретаемого Объекта к затратам на строительство объекта социальной инфраструктуры.

4) **сведения о договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашении:**

- Инвестиционный контракт №1-ИК-2014 от 20 октября 2014 по застройке земельного участка с кадастровым номером 50:22:0060704:8 со сносом расположенных на нем объектов недвижимости (с последующими Дополнительными соглашениями). Стороны Инвестиционного контракта: Застройщик, Акционерное общество «Красковская строительная компания» (ОГРН 1155027012821), Администрация муниципального образования городское поселение Красково Люберецкого муниципального района Московской области (ОГРН 1025003215764).

## 3. Объекты благоустройства и озеленения

1) **назначение объекта социальной инфраструктуры:** дороги, проезды, тротуары, газоны, деревья и кустарники, цветники, детские площадки, площадки отдыха взрослых, хозяйственные площадки, спортивные площадки, малые архитектурные формы;

**2) цели и размер затрат застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору:**

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения объектов благоустройства и озеленения, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства объекты благоустройства и озеленения с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения объектов благоустройства, объектами транспортной инфраструктуры подлежат передаче безвозмездно в муниципальную собственность;

размеры затрат: 136 500 000 (Сто тридцать шесть миллионов пятьсот тысяч) рублей (окончательный размер затрат будет определен по итогам строительства, ввода в эксплуатации названного объекта социальной инфраструктуры и передачи его в муниципальную собственность);

**3) цели и размеры затрат застройщика и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор (Участником):**

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения объектов благоустройства и озеленения, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства объекты благоустройства и озеленения с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения объектов благоустройства и озеленения, объектами транспортной инфраструктуры подлежат передаче безвозмездно в муниципальную собственность;

размеры затрат – затраты распределяются пропорционально стоимости приобретаемого Объекта к затратам на строительство объекта социальной инфраструктуры.

**4) сведения о договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашении:**

- Инвестиционный контракт №1-ИК-2014 от 20 октября 2014 по застройке земельного участка с кадастровым номером 50:22:0060704:8 со сносом расположенных на нем объектов недвижимости (с последующими Дополнительными соглашениями). Стороны Инвестиционного контракта: Застройщик, Акционерное общество «Красковская строительная компания» (ОГРН 1155027012821), Администрация муниципального образования городское поселение Красково Люберецкого муниципального района Московской области (ОГРН 1025003215764).

#### **4. Наружные сети и сооружения**

**1) назначение объекта социальной инфраструктуры: внеплощадочные и внутриплощадочные сети и сооружения: водоснабжения, хозяйственно-бытовой канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, электроснабжения, связи, освещения; в т.ч.: канализационная насосная станция, очистные сооружения ливневых стоков, трансформаторные подстанции, распределительная подстанция;**

**2) цели и размер затрат застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору:**

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на

строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения наружных сетей и сооружений, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства наружные сети и сооружения с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения наружных сетей и сооружений, объектами транспортной инфраструктуры подлежат передаче безвозмездно в муниципальную собственность;

размеры затрат: 416 650 150 (Четыреста шестнадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч сто пятьдесят) рублей (окончательный размер затрат будет определен по итогам строительства, ввода в эксплуатации названного объекта социальной инфраструктуры и передачи его в муниципальную собственность);

**3) цели и размеры затрат застройщика и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен договор (Участником):**

возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения наружных сетей и сооружений, объектов транспортной инфраструктуры. По окончании строительства наружные сети и сооружения с объектами инженерно-технической инфраструктуры, объектами социальной инфраструктуры, предназначенными для размещения наружных сетей и сооружений, объектами транспортной инфраструктуры подлежат передаче безвозмездно в муниципальную собственность;

размеры затрат – затраты распределяются пропорционально стоимости приобретаемого Объекта к затратам на строительство объекта социальной инфраструктуры.

**4) сведения о договоре о развитии застроенной территории, договоре о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоре о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей, договоре о комплексном освоении территории по инициативе органа местного самоуправления или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашении:**

- Инвестиционный контракт №1-ИК-2014 от 20 октября 2014 по застройке земельного участка с кадастровым номером 50:22:0060704:8 со сносом расположенных на нем объектов недвижимости (с последующими Дополнительными соглашениями). Стороны Инвестиционного контракта: Застройщик, Акционерное общество «Красковская строительная компания» (ОГРН 1155027012821), Администрация муниципального образования городское поселение Красково Люберецкого муниципального района Московской области (ОГРН 1025003215764).

## **5. Прочее:**

5.1. 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.

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

5.3. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

## **6. Подписи Сторон:**

**Застройщик:**  
ООО «ЖСИ Проект»

**Участник:**  
\_\_\_\_\_

От имени которого действует  
ООО «\_\_\_\_\_»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_

Типовая форма ЖК Новокрасково Дом №5