

**ДОГОВОР № ИВ-К \_\_\_ -НП- \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

**город Ивантеевка Московской области**

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСНА», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Шлобина Александра Феликсовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ июля \_\_\_\_\_ года, выдавший орган: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемый далее «Участник долевого строительства»/«Участник», с другой стороны, именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

В тексте настоящего Договора следующие термины и определения имеют указанное значение (слова, употребляемые в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, где это требуется по смыслу настоящего Договора):

1.1. Многоквартирный дом - 17-ти этажный односекционный жилой дом (Корпус № \_\_\_), входящий в состав 2 этапа объекта: «Четыре 17-ти этажных односекционных жилых дома и 17-ти этажный 2-х секционный жилой дом по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Студенческий проезд (квартал 13А)».

Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- этажность: 17 этажей (1-й этаж нежилой) + подвал + технический этаж;
- общая площадь: \_\_\_\_\_ кв. м.;
- материал наружных стен: стены из мелкоштучных каменных материалов (блоки из ячеистого бетона) с утеплением минераловатными плитами и декоративным фактурным покрытием;
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: А++;
- класс сейсмостойкости: сейсмичность района строительства - менее 6 баллов (влияние сейсмичности на здания учитываются, начиная с 7 баллов и выше).

1.2. Объект долевого строительства/Объект – нежилое помещение, основные характеристики которого указаны в пункте 2.2. настоящего Договора, входящее в состав Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в сроки и в порядке, указанные в разделе 5 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.3. Проектная площадь Объекта – общая площадь Объекта по проектной документации, установленная Сторонами в целях исчисления Цены Договора до получения Данных технической инвентаризации Объекта, и указанная в пункте 2.2 настоящего Договора и в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Техническая инвентаризация – техническая инвентаризация Многоквартирного дома, проведения перед вводом его в эксплуатацию, в соответствии с требованиями законодательства.

1.5. Данные технической инвентаризации Объекта – данные фактических обмеров Объекта долевого строительства, полученные в результате проведения технической инвентаризации Многоквартирного дома.

1.6. Фактическая площадь Объекта – общая площадь Объекта, установленная Застройщиком в

целях исчисления окончательной Цены Договора и рассчитанная на основании Данных технической инвентаризации Объекта как сумма площадей всех помещений Объекта.

1.7. План Объекта – план, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта, местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных конструкций и оборудования. План Объекта носит предварительный характер и уточняется по Данным технической инвентаризации Объекта.

1.8. Качество Объекта - Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Многоквартирного дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

1.9. Акт приема-передачи – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства.

1.10. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта, который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра площади Объекта, указанных в пункте 2.2 настоящего Договора. Цена Договора подлежит в дальнейшем изменению на условиях и в порядке, оговоренном в пункте 4.5 настоящего Договора.

1.11. Официальная переписка: Все вопросы, возникающие в процессе исполнения Сторонами условий настоящего Договора, решаются только путем официальной переписки. Под официальной перепиской Стороны понимают вручение корреспонденции: письма, сообщения, уведомления, финансового или иного документа (далее по тексту - Сообщение) другой Стороне под расписку или его отправление по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для почтовых отправок, указанному в разделе 10 настоящего Договора. Сообщение считается переданным (полученным) в день вручения Сообщения соответствующей Стороне (ее уполномоченному лицу) под расписку или в день прибытия Сообщения в место вручения, при отправлении Сообщения по почте. Нарушение способа Официальной переписки приравнивается к не уведомлению с соответствующими последствиями.

1.12. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером: 50:43:0050101:\_\_\_, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, общей площадью: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м, по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, Студенческий проезд, принадлежит Застройщику на правах аренды по Договору аренды земельных участков от 19 сентября 2017 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 03 октября 2017 г., номер записи регистрации: 50:43:0050101:180-50/013/2017-7.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком с привлечением

кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк).

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

№ п/п	Назначение	Этаж	Проектный (условный номер)	Проектная площадь Объекта, кв.м	Стоимость 1 кв.м., руб. с НДС	Стоимость, руб. с НДС
	<i>Нежилое помещение</i>	—	№ —	—	—,00	—,00
<b>ИТОГО:</b>				—, —		—,0

2.3. План Объекта приведен в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.4. Стороны пришли к соглашению, что Объект будет передан Участнику без отделки и оборудования, в состоянии строительной готовности, приведенной в Приложении №1 к настоящему Договору. Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

2.5. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта по Данным технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в пункте 2.2 настоящего Договора и в Приложении №1 к настоящему Договору.

2.6. Участник до подписания настоящего Договора ознакомлен с информацией о Застройщике и информацией о проекте строительства Многоквартирного дома, в т.ч. с проектной декларацией, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика с электронным адресом: <http://www.ivanteevka-vesna.ru> и на сайте Единой информационной системы жилищного строительства.

2.7. Право аренды Земельного участка передано в залог Московскому банку ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № 6358-И1 от 09.04.2019г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 23.04.2019 г.

2.8. Имущественные права на площади Объекта переданы в залог Московскому банку ПАО Сбербанк на основании Договора залога имущественных прав № 6358-ИП1 от 09.04.2019г. в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного дома.

### **3. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

3.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

3.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года с даты подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого

строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.

4.1. Цена Договора определяется в соответствии с пунктом 1.10 настоящего Договора и на момент подписания настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. В Цене Договора в том числе учтена сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика.

4.2. Оплата Цены Договора, производится Участником долевого строительства, в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент), с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), местонахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

(Фамилия Имя Отчество Участника долевого строительства)

**Бенефициар:** Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «ВЕСНА».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, в том числе НДС \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

**Дата окончания срока условного депонирования денежных средств:** «30» декабря 2022 года.

4.3. Денежные средства (Депонируемая сумма) внесенные Участником долевого строительства (Депонент) на специальный эскроу-счет, в порядке пункта 4.2 настоящего Договора, перечисляются Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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 – «Закон №214-ФЗ») и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения денежных средств на специальный эскроу-счет (пункт 4.2 настоящего Договора) более чем на 3 (Три) рабочих дня, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Участника долевого строительства в письменной форме.

4.5. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта будет установлено увеличение или уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора подлежит корректировке, в связи, с чем Стороны производят дополнительные взаиморасчёты, в следующем порядке:

4.5.1. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта будет установлено уменьшение Фактической площади Объекта относительно Проектной площади Объекта, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора и Ценой Договора, рассчитанной исходя из Фактической площади Объекта по следующей формуле: стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в пункте 2.2 настоящего Договора умножается на Фактическую площадь Объекта. Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно

с уведомлением о завершении строительства жилого дома. Возврат осуществляется в безналичном порядке на счет Участника, не позднее 10 рабочих дней с момента окончания срока условного депонирования денежных средств, внесенных Участником в счет оплаты Цены Договора.

4.5.2. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта установлено увеличение Фактической площади Объекта относительно Проектной площади Объекта, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора и Ценой Договора, рассчитанной исходя из Фактической площади Объекта по следующей формуле: стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в пункте 2.2 настоящего Договора умножается на Фактическую площадь Объекта. В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства расчет суммы доплаты денежных средств и счет. Доплата должна быть произведена Участником долевого строительства за 7 (Семь) рабочих дней до начала приема-передачи Объекта, при этом неисполнение обязанности Участника по доплате признается Сторонами как факт неисполнения обязательств в части оплаты Цены Договора и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

4.6. До подписания Акта приёма-передачи Объекта Участник не должен иметь задолженности по оплате Цены Договора. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта до момента полной оплаты Цены Договора (в этом случае Застройщик не будет считаться лицом, нарушившим срок передачи Объекта по настоящему Договору).

4.7. Стороны принимают во внимание, что в соответствии с положениями Закона №214-ФЗ:

4.7.1. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей: 3 (Три) и более раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев), или просрочка внесения платежа общим сроком более чем 2 (Два) месяца, является основанием для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

4.7.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа 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.

4.7.3. Оплата Цены Договора не в полном объеме (частичная оплата), а в случае рассрочки платежей - в объеме меньшем, чем установлено графиком платежей, и/или с нарушением срока, определенного в пункте 4.2 настоящего Договора, признается Сторонами как неоплата, и влечет за собой применения к Участнику со стороны Застройщика штрафных санкций предусмотренных пунктом 4.7.2 настоящего Договора и мер, предусмотренных пунктами 4.4 и 4.7.1 настоящего Договора.

4.7.4. По требованию Застройщика Участник обязан подписать акт о сверке расчетов по настоящему Договору. В случае не подписания Участником акта о сверке расчетов в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней после его получения, акт считается согласованным Сторонами.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА.**

5.1. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – 2-й квартал 2022 года (включительно).

5.2. Срок передачи Участнику Объекта – не позднее «30» декабря 2022 года. Обязательство по передаче Объекта Участнику может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления планируемого срока передачи Объекта направляет Участнику долевого строительства Сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, способом, предусмотренным в пункте 1.11 настоящего Договора.

5.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются Сторонами по Акту приема-передачи. В Акте приема-передачи указываются дата передачи и основные характеристики Объекта долевого

строительства. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства, получивший указанное в пункте 5.3 настоящего Договора Сообщение, обязан приступить к принятию Объекта, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения Сообщения. До начала приемки Объекта Участник долевого строительства должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора в полном объеме.

5.6. Приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) дней с момента ее начала.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пункт 5.5. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней с момента получением Застройщиком сведений о вручении Участнику долевого строительства Сообщения, вправе составить односторонний Акт передачи Объекта.

В этом случае, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта передачи Объекта.

5.8. При обнаружении существенных недостатков Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Под существенными недостатками Стороны понимают: \_\_\_\_\_.

5.9. Требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта (далее – Требование) подписывается Участником лично и предъявляется Застройщику в письменном виде.

Требование должно содержать информацию о выявленном недостатке, ссылку на положение настоящего Договора и/или норму закона или технического регламента (за исключением случаев выявления существенных недостатков, указанных в пункте 5.8. настоящего Договора) и установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения Требования Застройщиком.

В случае несоблюдения вышеуказанных условий, Застройщик вправе возвратить Требование Участнику.

5.10. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не будет заявлять требования, предусмотренные подпунктами 2) и 3) пункта 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

5.11. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании статьи 7 Закона №214-ФЗ только после рассмотрения Застройщиком письменного требования, направленного Участником способом, предусмотренным пунктом 1.11 настоящего Договора.

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

5.13. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.

## **6. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ.**

6.1. Участник вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия ПАО Сбербанк и Застройщика и только в полном объеме. Частичная уступка прав или обязанностей Участником по настоящему Договору не допускается.

6.2. Уступка прав и обязанностей Участника по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Участник несет все расходы по государственной регистрации Договора уступки.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и указанным в настоящем Договоре неустойки (штрафы, пени).

7.2. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора или потребовать его расторжения в судебном порядке только в установленных Законом № 214-ФЗ случаях.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора или потребовать его расторжения в судебном порядке в случаях, установленных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ЧРЕЗВЫЧАЙНОГО ХАРАКТЕРА И НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.**

8.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств чрезвычайного характера или непреодолимой силы, возникающих после заключения настоящего Договора в результате событий, которые Сторона не могла предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам чрезвычайного характера или непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут повлиять и за возникновение которых не несут ответственности: стихийные природные явления (землетрясение, наводнение, тайфун, пожар, радиоактивное излучение, превышающее установленную норму, а также иные явления или действия сил природы), военные действия, беспорядки, восстания, массовые заболевания (эпидемии), объявление карантина, постановления и распоряжения государственных органов власти, если эти обстоятельства непосредственно и существенно влияют на исполнение настоящего Договора, в том числе отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, ответственным за это органом государственной власти Московской области.

8.2. Стороны пришли к соглашению, что к обстоятельствам непреодолимой силы относится уровень инфляции, превышающий 25 % в течение действия настоящего Договора. (Уровень инфляции определяется по Индексу потребительских цен по данным Госкомстата РФ).

8.3. В случае возникновения обстоятельств чрезвычайного характера или непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств. Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.ivanteevka-vesna.ru](http://www.ivanteevka-vesna.ru).

8.4. Если действие обстоятельств чрезвычайного характера или непреодолимой силы сделает невозможным для одной из Сторон исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 2 (Двух) месяцев, и Стороны не согласуют в этот срок такие необходимые изменения к настоящему Договору, которые позволят продолжить исполнение настоящего Договора в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному, то любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора направив другой Стороне уведомление о его расторжении. В этом случае штрафные санкции к

Сторонам не применяются, и настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 10 (Десяти) календарных дней от даты уведомления о расторжении.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

9.1. В случае изменения у Стороны почтового адреса и/или иных указанных в настоящем Договоре реквизитов, такая Сторона обязана в течение 3 (Трех) рабочих дней, с момента возникновения таких изменений, направить в адрес другой Стороны Сообщение, содержащее сведения о произошедших изменениях, способом, предусмотренным в пункте 1.11 настоящего Договора. Кроме того, данное письменное Сообщение должно быть продублировано электронным сообщением по адресу электронной почты, указанному в разделе 10 настоящего Договора (*в случае наличия электронного адреса у Стороны*). При невыполнении положений настоящего пункта вся корреспонденция и/или платежи, направленные по почтовому адресу и/или банковским реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора, считаются полученными Стороной, изменившей свой почтовый адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия не извещения (не своевременного извещения).

Сообщение об изменении почтового адреса и/или банковских реквизитов должно быть оформлено извещающей Стороной в письменном виде и с подписью. Государственная регистрация данных изменений Сторонами не производится.

9.2. Без согласования с Застройщиком Участник не вправе проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию Многоквартирного дома.

9.3. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство компенсировать издержки (расходы) Застройщика, понесенные им в связи с содержанием и сохранением общего имущества Многоквартирного дома, в период с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

Размер компенсации рассчитывается исходя из фактически понесенных Застройщиком расходов, указанных в настоящем пункте, соразмерно доли Участника долевого строительства в общем имуществе Многоквартирного дома.

Оплата компенсации расходов Застройщика производится Участником долевого строительства не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

9.4. В целях обеспечения заключения настоящего Договора (государственной регистрации договора участия в долевом строительстве) и права собственности Участника на Объект (государственная регистрация права собственности на Объект) Стороны пришли к соглашению о том, что для совершения юридических действий, связанных с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника на Объект (далее – Юридические действия), от имени Застройщика и Участника, будет привлечено третье лицо (далее – Исполнитель услуг).

Сторонами согласовано, что выбор Исполнителя услуг осуществляется Застройщиком, а под юридическими действиями Стороны понимают: подготовку и передачу в уполномоченный государственный орган комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника на Объект; обеспечение представления интересов Сторон в уполномоченном государственном органе (в т.ч. в МФЦ), в период оказания государственной услуги по государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника на Объект; получение в уполномоченном государственном органе и передача Сторонам экземпляров настоящего Договора, с отметкой о государственной регистрации, и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую информацию о правах Участника на Объект.

9.5. Соответствующий договор с Исполнителем услуг, предметом которого будет являться

осуществление Исполнителем услуг юридических действий в интересах Сторон, каждая из Сторон заключает не позднее 3 (Трех) дней с момента подписания настоящего Договора.

При этом, подписание Застройщиком настоящего Договора означает, что он подписал с Исполнителем соответствующий договор.

9.6. В случае, если по истечении срока, указанного в пункте 9.5. настоящего Договора между Участником и Исполнителем услуг не будет подписан (заключен) соответствующий договор, то это означает, что Участник утратил интерес к заключению настоящего Договора, более не имеет намерений заключить настоящий Договор (отказ Участника от заключения настоящего Договора) и заявляет об отзыве (аннулировании) своей подписи под настоящим Договором. Подпись Застройщика под настоящим Договором, в этом случае, также считается отозванной (аннулированной).

9.7. Передача уполномоченным представителем (уполномоченными представителями) Сторон настоящего Договора в уполномоченный государственный орган на государственную регистрацию, означает исполнение Сторонами условий пунктов 9.4., 9.5. и подтверждение взаимного интереса и намерений заключить настоящий Договор (подписи Сторон настоящего Договора не отозваны).

Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить неустойку (штраф) в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей в случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного пунктами 9.4., 9.5. настоящего Договора.

9.8. Участник обязуется компенсировать Застройщику расходы, связанные с подготовкой технического плана Многоквартирного дома. Размер компенсации, определяется исходя из следующего расчёта:

Формула расчёта: Размер компенсации =  $(S_{\text{ОдУ}} / S_{\text{МКД}}) * TC$ , где:

$S_{\text{ОдУ}}$  – общая площадь Объекта долевого участия, определенная по результатам обмера и отраженная в Техническом плане;

$S_{\text{МКД}}$  – общая площадь Многоквартирного дома, определенная по результатам обмера и отраженная в Техническом плане;

$TC$  – затраты Застройщика, фактически понесенные при подготовке Технического плана Многоквартирного дома.

Компенсация таких расходов производится Участником не позднее дня подписания Акта приема-передачи в отношении Объекта, на основании счёта, выставленного Застройщиком.

9.9. Участник долевого строительства дает свое согласие на проверку и обработку (включая автоматизированную обработку) своих персональных данных, отраженных в настоящем Договоре, Застройщиком и их передачу Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, Адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6) в связи с заключением Застройщиком договора № 6358 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 09.04.2019 г. и иными соглашениями в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006».

9.10. До полной оплаты Цены Договора Участник обязуется не обременять каким-либо образом, в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

9.11. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать, возведенные при строительстве Многоквартирного дома, внешние инженерные сети и иные объекты инженерной и социальной инфраструктуры в собственность Администрации города Ивантеевка или специализированных эксплуатирующих предприятий для их надлежащей эксплуатации.

9.12. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, связанными со строительством Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены дополнительным соглашением Сторон.

9.13. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, не подлежат иному

толкованию, кроме как толкованию, согласованному Сторонами в настоящем Договоре.

9.14. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня получения претензии. Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи взыскания Застройщиком образовавшейся у Участника перед Застройщиком задолженности по оплате Цены Договора, а также законной, договорной неустойки за нарушение Участником обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора. В этом случае, Застройщик имеет право обратиться в суд без предварительного направления Участнику требования (претензии) о погашении образовавшейся задолженности по настоящему Договору и законной, договорной неустойки за нарушение финансовой дисциплины по настоящему Договору.

9.15. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.16. Характеристики земельного участка, указанные в пункте 1.12. настоящего Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома.

Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в пункте 1.12 настоящего Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве аренды или собственности), на межевание, а также на использование земельного участка, указанного в пункте 1.12 настоящего Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

9.17. В рамках реализации своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе направлять Участнику соответствующие Сообщения (в том числе Сообщение о государственной регистрации настоящего Договора) путем рассылки соответствующей информации посредством отправки Сообщений на адрес электронной почты Участника и смс-сообщений на номер телефона Участника, указанного в разделе 10 настоящего Договора. Участник подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны Застройщика, и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны Застройщика считается надлежащим способом оповещения Участника (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке Сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения Участника прямо предусмотрен Законом № 214-ФЗ и/или настоящим Договором.

9.18. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу (по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области).

9.19. После подписания настоящего Договора Сторонами любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом переговоры договоренности, соглашения, обязательства, оферты, предложения и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами, являются недействительными и утрачивают юридическую силу.

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

9.21. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:  
- Приложение № 1. План Объекта долевого строительства.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

### «Застройщик»

ООО «ВЕСНА»

ОГРН 1175050008660, ИНН 5038129524, КПП 503801001

Место нахождения:

141282, Московская область, город Ивантеевка, улица Рощинская, дом 9, помещение 026

Адрес для почтовых отправлений:

141282, Московская область, город Ивантеевка, улица Рощинская, дом 9, помещение 026

Банковский счет: р/с 40702810538000199969 в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва,

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

Адрес электронной почты и номер телефона размещены на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: [www.ivanteevka-vesna.ru](http://www.ivanteevka-vesna.ru).

### «Участник»

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

адрес электронной почты \_\_\_\_\_

номер телефона +7 (\_\_\_\_) \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

### «Застройщик»

Генеральный директор ООО «ВЕСНА» \_\_\_\_\_ А.Ф. Шлобин

### «Участник»

\_\_\_\_\_  
(ФИО полностью и подпись)

Приложение № 1  
к Договору № ИВ-К\_\_\_\_-НП-\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от \_\_\_\_\_ года.

**План Объекта долевого строительства  
(Нежилое помещение № \_\_\_\_\_)**

Местоположение Объекта долевого строительства  
на этаже строящегося Многоквартирного дома

**План этажа**

**Описание строительной готовности Объекта долевого строительства:**

---

---

---

---

**«Застройщик»**  
Генеральный директор  
ООО «ВЕСНА»

**«Участник»**

---

---

\_\_\_\_\_  
А.Ф. Шлобин

\_\_\_\_\_  
(ФИО полностью и подпись)