

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

Акционерное общество «Теплоизоляционные и уплотнительные материалы» (сокращенное наименование АО «ТИУМ»), адрес (место нахождения): Российская Федерация, 115114, город Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22, ИНН 7705005346, КПП 772501001, зарегистрированное 23 июня 1994 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата за № 032.786, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027700032304, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_;

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_;

Свидетельство о заключении брака: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдано \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

по отдельности и вместе именуемые также «Сторона» или «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор», «настоящий Договор») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. Комплекс апартментов – Корпус Б в Многофункциональном жилом комплексе со встроенным детским садом и подземной парковкой, расположенный по адресу: Москва, ЦАО, район Замоскворечье, Кожевнический проезд, вл. 4, стр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6а, 6б, 7, 8, 9, 10, строящийся на Земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды. Местоположение Комплекса апартментов в пределах Земельного участка определено в Приложении № 1.

После завершения строительства Комплексу апартментов будет присвоен адрес.

1.2. **Объект** - являющееся объектом долевого строительства в соответствии с Договором нежилое помещение (апартаменты), входящее в состав Комплекса апартментов, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего Договора, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в Статье 5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартментов и при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Конкретизация Объекта и его характеристики (определенные в соответствии с проектной документацией по строительству) указаны в Приложении № 3 к Договору.

В состав Объекта также входит общее имущество Комплекса апартментов (в соответствии с долей Участника).

1.3. **Участник** - участник /участники долевого строительства (совместно) \_\_\_\_\_, передающий /передающие по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса апартментов и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у участника /участников возникнет право совместной/долевой собственности на Объект.

1.4. **Застройщик – Акционерное общество «Теплоизоляционные и уплотнительные материалы»**, владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Комплекса апартаментов на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на дату заключения настоящего Договора:

1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № RU77130000-010425 от «26» декабря 2014 г. на строительство Комплекса апартаментов со встроенным детским садом и подземной парковкой, расположенного по адресу: Москва, ЦАО, район Замоскворечье, Кожевнический проезд, вл. 4, стр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6а, 6б, 7, 8, 9, 10, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.4.2. опубликованную Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте [www.im-moscow.ru](http://www.im-moscow.ru) Проектную декларацию;

1.4.3. на праве аренды земельный участок, с категорией земель: земли населенных пунктов, видом разрешенного использования: объекты размещения гостиниц (1.2.6.), участки размещения многоквартирных жилых домов: объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (1.2.1.), объекты размещения учреждений дошкольного, начального и среднего общего образования с постоянным проживанием (1.2.17), с кадастровым номером 77:01:0006018:93, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, Кожевнический проезд, вл. 4, стр.1, 2, 3, 4, 5, 6, 6а, 6б, 7, 8, 9, 10, площадью 16037 (шестнадцать тысяч тридцать семь) кв.м. (далее – **«Земельный участок»**). Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды (далее – **«Право аренды»**) в соответствии с Договором аренды земельного участка № М-01-035031 от 08.12.2010г., заключенным между Застройщиком и Департаментом земельных ресурсов города Москвы, зарегистрированным в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.12.2010г., номер регистрации 77-77-14/019/2010-647, в редакции Дополнительного соглашения от 03.04.2013г., заключенного между Застройщиком и Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.06.2013г., номер регистрации 77-77-14/060/2013-012, предоставленного сроком до 20.12.2018г., для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, в соответствии с Градостроительным планом земельного участка № RU77-130000-004742 от 09.06.2012г. (далее – **«Договор аренды»**).

1.5. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и проекте строительства, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайте [www.im-moscow.ru](http://www.im-moscow.ru). Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик.

1.6. **Летние и иные помещения** - расположенные в Комплексе апартаментов непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство и единую вещь балконы, и/или лоджии и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, и/или тамбуры, если таковые определены в п.2.2. Договора либо Приложениях к Договору.

1.7. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 №214-ФЗ»**), Гражданский кодекс Российской Федерации, законодательство о государственной регистрации прав.

1.8. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения настоящего Договора, в том числе зарегистрированным соответствующим образом Правом аренды Земельного участка в соответствии с Договором аренды.

Участник вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом №214-ФЗ, по следующему адресу: **Российская Федерация, 115114, город Москва, Дербеневская набережная, дом 7, строение 10, с 10.00 до 16.00 часов**, за исключением выходных и нерабочих праздничных дней.

1.9. Проектирование и строительство Комплекса апартаментов (включая Объект), осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник ознакомлен и согласен с указанным проектом строительства и принимает комплектность строительства в целом.

1.10. Участник при надлежащем выполнении своих обязательств по Договору получает право

требования передачи Объекта от Застройщика к Участнику.

Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном органе по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Комплекса апартаментов, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, при этом доля Участника в праве общей долевой собственности на общее имущество Комплекса апартаментов определяется пропорционально площади нежилого помещения (апартаментов), передаваемого в собственность Участнику в составе Объекта.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Комплекс апартаментов и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов передать Объект, расположенный в Комплексе апартаментов, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи Объекта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов.

2.2. Расположение Комплекса апартаментов в пределах Земельного участка и Объекта в составе Комплекса апартаментов, указаны соответственно в Приложениях №№ 1,2 к Договору.

2.3. Примерный план Объекта, его предварительное (проектное) планировочное решение, а также описание и технические характеристики Объекта приводятся в Приложении № 3 к Договору.

2.4. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Комплекса апартаментов проектной документации, утвержденное в установленном порядке и/или Разрешение на ввод Комплекса апартаментов в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения и/или Разрешения, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.5. Объект будет использоваться Участником для личных нужд.

2.6. Объект будет оформляться в общую совместную/долевою (по 1/... доле каждому из Участников) собственность Участника.

## 3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Окончательной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра площади Объекта, равную \_\_\_\_\_ **рублей** (\_\_\_\_\_ **рублей** \_\_\_ **копеек**), НДС не облагается (далее по тексту – «Цена Договора»).

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора, если в Договоре не определено иное, и действует только для настоящего Договора.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

В Цену Договора включено: возмещение затрат на строительство (создание) Комплекса апартаментов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение экспертизы проектной документации и (или) инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Комплекса апартаментов к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение Объекта

к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т.д., а также денежные средства вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком, которые используются Застройщиком по своему усмотрению.

Денежные средства Участника, которые могут остаться у Застройщика по итогам реализации проекта в части строительства Комплекса апартаментов (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта), возврату Участнику не подлежат и являются дополнительным вознаграждением Застройщика.

Вознаграждение Застройщика налогом на добавленную стоимость не облагается.

3.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, определенной в п.3.1. Договора, и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ **рублей** (\_\_\_\_\_ **рублей** \_\_\_ **копеек**), НДС не облагается, в том числе оплата услуг Застройщика в соответствии с п.3.1. Договора.

3.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае если отличие общей Окончательной площади Объекта по итогам кадастровых работ от Проектной площади составит более 0,5 (Ноль целых и 5/10) квадратных метров Проектной площади, Стороны обязуются скорректировать Цену Договора, определив ее произведением расчетной цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и Окончательной площади Объекта. Участник обязуется доплатить недостающую сумму, возникшую в результате корректировки Цены Договора, в счет оплаты Цены Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения требования Застройщика. В указанный срок с даты получения требования Участника Застройщик возвращает Участнику излишне оплаченную сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора, возникшую в результате корректировки Цены Договора.

В случае если отличие Окончательной площади Объекта от Проектной площади будет составлять 0,5 (Ноль целых и 5/10) квадратных метров или менее 0,5 (Ноль целых и 5/10) квадратных метров Проектной площади, уточнение Цены Договора Сторонами не производится, и Цена Договора в данном случае признается равной определенной в п.3.2. Договора денежной сумме.

По требованию Застройщика в указанных в п.3.3. Договора случаях, Стороны заключают дополнительное соглашение к Договору.

В случае если Объект в соответствии с проектной документацией включает в себя относящиеся к Объекту балкон, и/или лоджию, и/или веранду, и/или террасу (любое из указанных помещений в любом соотношении и количестве), для целей применения вышеуказанных положений об изменении (корректировке) Цены Договора Проектная площадь Объекта будет применяться без учета площади указанных балконов, и/или лоджий, и/или веранд, и/или террас (в соответствии с проектной документацией и как это определено выше).

Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- Объект будет передаваться Участнику с Окончательной площадью, определенной по результатам государственного кадастрового учета Объекта, при этом Окончательная площадь Объекта будет определена и указана в кадастровом паспорте Объекта, а также, возможно, в иных документах, без учета площади балконов, и/или лоджий, и/или веранд, и/или террас;

- Объект, Проектная и/или Окончательная площади которого будут определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта, необходимым потребительским свойствам Объекта;

- изменение Проектной площади Объекта в сравнении с Окончательной площадью Объекта, условия о перерасчете (корректировке) Цены Договора не рассматриваются, и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон №214-ФЗ, со стороны Застройщика.

3.4. Оплата Цены Договора производится Участником за счет собственных средств в безналичном порядке в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в день подписания Сторонами настоящего Договора за свой счёт и своими силами в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «**Исполняющий Банк**») в пользу Застройщика (далее – «**Аккредитив**»), на следующих условиях:

- Вид Аккредитива - безотзывный, покрытый;
- Сумма Аккредитива - <Сумма Аккредитива> (<Сумма Аккредитива прописью>);

- Срок действия Аккредитива – 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия в ПАО «Промсвязьбанк», с возможной пролонгацией срока действия;
- Получателем денежных средств по Аккредитиву является Застройщик.
- Банком Получателем Застройщика является Публичное акционерное общество «СБЕРБАНК РОССИИ», ИНН 7707083893, КПП 775001001, корр. счет № 3010181040000000225, БИК 044525225 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – «**Банк-Получателя**»);
- Условием оплаты Аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку следующих документов: **Договора участия в долевом строительстве № \_\_ от \_\_**, содержащего отметку федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав о его государственной регистрации.
- Расходы Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Застройщика в соответствии с тарифами Исполняющего Банка;
- Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены.

Проценты на сумму Аккредитива не начисляются и не оплачиваются Застройщиком.

После государственной регистрации Договора, сумма Аккредитива, открытого Участником в пользу Застройщика, засчитывается в счет уплаты Участником Цены Договора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика, определенный в настоящем Договоре или иной счет, указанный Застройщиком Участнику.

3.5. При оплате Цены Договора, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, а также при уточнении Цены Договора в соответствии с п.3.3. Договора, в назначении платежа должно быть указано: «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, в отношении следующего объекта долевого строительства: **тип (назначение) Объекта, количество комнат:** \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, **номер корпуса, секции по проекту:** \_\_\_\_\_, **этаж:** \_\_\_\_\_, **номер Объекта на плане этажа:** \_\_\_\_\_, **проектная площадь Объекта:** \_\_\_\_\_ кв.м., НДС не облагается». С учетом правил проведения переводов денежных средств при проведении расчетов через Аккредитив указанная формулировка может быть изменена Исполняющим Банком при заполнении формы Аккредитива.

За нарушение условия настоящего пункта Участник выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от размера указанного выше платежа с некорректным наименованием, за каждый день, начиная с даты совершения платежа с нарушением определенных в настоящем пункте условий до момента исправления наименования платежа в соответствии с вышеуказанным.

3.6. На оплачиваемые Участником в счет оплаты Цены Договора денежные суммы не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе №214-ФЗ.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Участник обязан:

4.1.1. Предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком или указанным им лицом, предоставляющий Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения от

имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему. Участник обязан передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также в указанный срок с даты запроса предоставить дополнительные документы, если это будет необходимо с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства.

4.1.2. Оплатить Цену Договора в порядке и в размере, установленном настоящим Договором. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора (части Цены Договора) предоставить Застройщику подтверждающие оплату документы.

4.1.3. Принять Объект по Акту приема - передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в Статье 5 настоящего Договора, после получения от Застройщика сообщения, предусмотренного Статьей 5 настоящего Договора.

4.1.4. Если Окончательная площадь Объекта по результатам кадастрового учета будет отличаться от Проектной площади Объекта, в случаях, предусмотренных п.3.3. настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком соответствующий документ к настоящему Договору, проект которого направляет Участнику Застройщик, и предпринять совместно с Застройщиком все необходимые действия для его регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.1.5. До оформления права собственности на Объект Участник обязуется и обеспечивает выполнение нижеуказанного любыми привлеченными им лицами (если применимо):

4.1.5.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

4.1.5.2. не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Объекта (перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

4.1.5.3. не проводить в Объекте и в самом Комплексе апартаментов работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних и иных помещений, установку снаружи Комплекса апартаментов любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада), не причинять Комплексу апартаментов и любому его элементу и оборудованию ущерб, повреждения;

4.1.5.4. вносить плату за нежилое помещение и коммунальные услуги (в т.ч. плату за содержание и ремонт, плату за услуги и работы по управлению Комплексом апартаментов, содержанию и текущему ремонту общего имущества, взносы на капитальный ремонт и т.д. расходы по содержанию Объекта и Комплекса апартаментов) со дня передачи Объекта Застройщиком Участнику по Акту приема-передачи или со дня, когда обязательства Застройщика по передаче Объекта считаются выполненными (с даты, которая наступит ранее) в том числе, в определенных в Договоре случаях, осуществить авансом за первый месяц вперед оплату указанной выше платы.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или их часть за период после подписания Акта приема-передачи (после исполнения обязательства по передаче Объекта), Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

4.1.6. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика предоставить Застройщику справку управляющей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и управляющей организацией договора управления Комплекса апартаментов (договор управления) и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий управляющей организации по оплате оказываемых услуг.

4.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

4.1.8. Нести определенные в п.4.1.5.4. Договора расходы по содержанию Объекта и Комплекса апартаментов и оплачивать указанную плату, управляющей организации в соответствии с заключенным с ней договором управления в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или

управляющей организацией соответствующего требования, если иные сроки в случае предъявления требования управляющей организацией не будут определены заключенным Участником и данной управляющей организацией договором управления.

4.1.9. Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Комплекс апартаментов эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления, определяемой Застройщиком по итогам получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома (управляющая организация). Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Комплекса апартаментов и помещений дома начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат управляющей организации.

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта заключить с указанной Застройщиком управляющей организацией договор управления, предоставление коммунальных и сопутствующих услуг в день подписания Акта приема-передачи Объекта и оплатить сметную стоимость коммунальных и сопутствующих услуг и работ управляющей организации за первый месяц в течение 1 (Одного) календарного дня с даты выставления соответствующего счета. В случае отказа или уклонения Участника от заключения с управляющей организацией договора управления или исполнения по нему обязательств, Участник обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты исполнения обязательства по передаче Объекта (даты, когда обязательства считаются исполненными) документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг управляющей организации, также затраты на содержание общего имущества Комплекса апартаментов соответственно доле Участника в общем имуществе дома и иные определенные в п.4.1.5.4. Договора расходы, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику соответствующего требования Застройщика.

4.1.10. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, или контактного телефона Участника, Участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных пунктом 4.1.10. Договора.

4.1.11. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с кадастровыми работами, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав и т.д.) и другие расходы.

Оформление (включая кадастровые работы и кадастровый учет) и государственная регистрация права собственности Участника на Объект не являются предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с процессом оформления и/или государственной регистрации Объекта в собственность Участника, могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом).

4.1.12. Не обременять и не переуступать каким – либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права и/или права требования Участника, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором, до полной оплаты Цены Договора.

4.1.13. Участник при производстве ремонтно-отделочных работ на Объекте обязан соблюдать и обеспечивать соблюдение привлеченными им лицами действующих требований строительных норм и правил, технических регламентов, правил техники безопасности и иных прочих обязательных норм и правил.

4.1.14. Исполнять иные обязанности, определенные Договором и/или действующим законодательством.

#### **4.2. Участник вправе:**

4.2.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства и ходе строительства, без возможности влиять на деятельность Застройщика по строительству Комплекса апартаментов. Участник не вправе требовать от Застройщика предоставления Участнику для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных статьей 21 Закона №214-ФЗ.

4.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии исполнения всех денежных обязательств Участником перед Застройщиком по Договору в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (с принятием этими третьими лицами всех прав и обязанностей Участника по Договору) при условии получения письменного согласия Застройщика. При этом уступка Участником прав требований и/или перевод долга по настоящему Договору третьим лицам в любом случае возможны лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком формы документа (соглашения), на основании которого Участником будет производиться передача (уступка) прав и/или перевод долга по Договору, а также, в случае указания Застройщика, участия Застройщика в качестве стороны указанного соглашения, и при условии последующего предоставления Застройщику указанного соглашения с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о проведении государственной регистрации. При этом правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договоре, связанных с уступкой права и/или переводом долга, осуществляется за счет Участника, если иное не будет письменно согласовано Сторонами.

4.2.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок, в каждом из следующих случаев:

4.2.3.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

4.2.3.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению его качества;

4.2.3.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного настоящим Договором.

При этом под разумным сроком Стороны понимают срок, технологически необходимый для устранения недостатков с учетом условий и сроков, определенных в договорах по строительству Комплекса апартаментов и иных соглашений, но не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.2.3. Договора требование Участника:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона № 214-ФЗ, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий требование Участника считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

4.2.4. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **4.3. Застройщик обязан:**

4.3.1. В предусмотренный п. 5.1. настоящего Договора срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Комплекс апартаментов.

4.3.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Статьей 5 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, включая выполнение в полном объеме обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта



приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта Участнику в случае, предусмотренном п. 5.6. настоящего Договора.

4.3.3. Использовать оплачиваемые Участником по настоящему Договору денежные средства на цели, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

4.3.4. Предоставить настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, необходимые документы при условии исполнения Участником обязательства по предоставлению документов со своей стороны либо при условии заключения соответствующего соглашения с Застройщиком или указанным им лицом и исполнения по нему обязательств. Невыполнение Участником обязательства по предоставлению необходимых документов освобождает Застройщика от ответственности за ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

4.3.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса апартаментов и о готовности Объекта к передаче в определенные в Статье 5 Договора сроки, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона №214-ФЗ.

4.3.6. Застройщик гарантирует, что:

4.3.6.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.3.6.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.3.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или действующим законодательством РФ возлагаются на Застройщика.

#### **4.4. Застройщик вправе:**

4.4.1. В случае нарушения срока оплаты Цены Договора, в том числе доплаты Цены Договора в соответствии с п.3.3. Договора, взимать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на последний день указанного в Договоре срока исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.4.2. Вносить изменения в проектную документацию Комплекса апартаментов, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию в части Объекта, Застройщик обязуется уведомить Участника. По инициативе Застройщика Стороны заключают соответствующее соглашение к Договору.

4.4.3. В соответствии со ст.5 Закона №214-ФЗ отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником срока платежа, установленного Договором, и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора), более чем на 2 (два) месяца.

4.4.4. Согласно ст.9 Закона №214-ФЗ расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и/или суммы доплаты Цены Договора (если таковая определена в соответствии с п.3.3. Договора) и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участника по почте заказным письмом с описью вложения.

При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

4.4.5. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения, устанавливающего Окончательную площадь Объекта по данным изменения Объекта уполномоченными лицами, с приложением расчета изменения (корректировки) Цены Договора (если применимо) или иное дополнительное соглашение к Договору, возможность заключения которого определена Договором или достигнута по соглашению Сторон. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по электронной почте, по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре, при этом Участник гарантирует техническую возможность получения и прочтения сообщений по указанному адресу.

## 5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Срок сдачи Комплекса апартаментов в эксплуатацию - **не позднее «30» июня 2018 года.**

5.2. Срок передачи Застройщиком Участнику Объекта - в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Комплекса апартаментов в эксплуатацию, **но не позднее «31» декабря 2018 года.**

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство Комплекса апартаментов не может быть завершено в указанный в настоящем пункте срок передачи Объекта, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее предложение об изменении Договора.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику в определенные выше сроки исполняется последним при условии оплаты Участником в определенные Договором сроки и в полном объеме Цены Договора (включая доплату в соответствии с п.3.3. Договора, если применимо), своевременного исполнения Участником обязательств по заключению (и государственной регистрации) дополнительного соглашения к Договору об уточнении описания Объекта по итогам определения его Окончательной площади (и цены, если применимо), завершении взаиморасчетов с Застройщиком по доплате Цены Договора в соответствии с соглашением (в порядке, определенном данным соглашением), а также выполнении Участником встречных обязательств и действий, необходимых для завершения передачи Объекта и подписания Сторонами Акта приемки-передачи Объекта. Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта Участнику в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к определенным в настоящем абзаце обязательствам Участника.

В случае нарушения Участником определенных Договором обязательств, включая указанные в предыдущем абзаце настоящего пункта, сроки передачи Застройщиком Участнику Объекта могут быть продлены Застройщиком без уведомления каждый раз Участника на период, соответствующий периоду нарушения Участником срока исполнения каждого обязательства из числа указанных в предыдущем абзаце, и Застройщик в данном случае не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта Участнику.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса апартаментов), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта. При досрочной передаче Объекта Участник обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта и соответствующие иные обязательства.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса апартаментов и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта подписанием Акта приема-передачи в дату, указанную в сообщении, и о последствиях бездействия Участника. Сообщение должно быть направлено Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку. Дополнительно, по своему усмотрению, Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника.

5.4. Передача Объекта производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика в дату, указанную в сообщении, направленном Участнику в соответствии с п.5.3. Договора.

5.5. Участник обязан в течение 7 (Семи) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 5.3 настоящего Договора, приступить к принятию Объекта, подписать и предоставить Застройщику Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п.5.4. настоящего Договора, и предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанных с приемкой Объекта.

5.6. По истечении 10 (Десяти) календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 5.5. настоящего Договора, в случае наступления одного из нижеуказанных событий, Застройщик вправе составить односторонний документ о передаче Объекта:

- уклонение Участника от принятия Объекта в предусмотренный п.п. 5.4., 5.5. Договора срок или отказ Участника от принятия Объекта (за исключением мотивированного и обоснованного отказа по основаниям, предусмотренным законодательством РФ).

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема–передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Комплекса апартаментов и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником направленного в соответствии с п.5.3. Договора сообщения по истечении 5 (пяти) дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника, либо отказе Участника от вручения ему данного сообщения под расписку).

5.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несет Застройщик, после указанного – Участник.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Комплекса апартаментов, соответствия его условиям Договора является Заключение о соответствии или Разрешение на ввод дома в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном законодательством порядке, как это определено в п.2.4. Договора.

6.3. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Закона № 214-ФЗ и исчисляется с даты подписания Акта приемки-передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ и исчисляется с даты подписания первого Акта приемки-передачи в Комплексе апартаментов.

6.4. Участник вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Объекта либо Комплекса апартаментов или их частей, нарушения Участником или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо Комплекса апартаментов либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику Право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Комплекс апартamentов.

Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

При этом в обеспечение обязательств Застройщика переходит исключительно (остается) Право аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Комплексом апартamentов и Комплекс апартamentов. При необходимости, в Договор вносятся соответствующие изменения путем подписания с Участником дополнительного соглашения к настоящему Договору и его государственной регистрации. Права аренды иных участков освобождаются от такого залога.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ и Договором.

7.3. На дату заключения настоящего Договора Право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России», далее «Залогодержатель», на основании Договора ипотеки № 4534/1 от 30 сентября 2015 года (номер государственной регистрации ипотеки 77-77/011-77/011/014/2015-48/1 от 12.11.2015г.), заключенного между Застройщиком и Залогодержателем. От Залогодержателя получено согласие на последующую ипотеку (последующий залог) Права аренды земельного участка, в пользу Участника, возникающую в связи с заключением настоящего Договора, в соответствии с Законом №214-ФЗ, а также на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона №214-ФЗ и на прекращение права залога на Объект с момента его передачи Участнику, в соответствии с частью 8 статьи 13 Закона №214-ФЗ.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

8.2. В случае нарушения Участником сроков исполнения обязательств, определенных в п.п. 4.1.5.4. и/или п.4.1.8. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день получения требования Застройщика, от Цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 4.1.5.1. – 4.1.5.3. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.4. Суммы неустойки, процентов, суммы возмещения убытков, суммы стоимости восстановительных работ в соответствии с п.8.3. Договора, оплачиваются Стороной Договора в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения требования об оплате Стороны, право которой нарушено, если иные сроки оплаты не определены законодательством РФ.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта согласно условиям настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по любому из указанных оснований:

9.4.1. В соответствии со Статьей 5 Закона №214-ФЗ, в случае нарушения Участником установленного Договором срока платежа по оплате Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца, Застройщик получает право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, при условии соблюдения определенного в настоящем п. 9.4. Договора претензионного порядка.

9.4.2. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения любого платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования.

В соответствии со ст. 9 Закона №214-ФЗ, Застройщик вправе отказаться по вышеуказанным основаниям в одностороннем внесудебном порядке от исполнения настоящего Договора не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.5. В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено в почтовый адрес Участника по почте заказным письмом с описью вложения.

9.6. При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства в рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.

При этом в случае внесудебного/судебного отказа Участника от исполнения настоящего Договора (при отсутствии нарушений обязательств по Договору со стороны Застройщика) Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возвращает Участнику денежные средства в рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора. При этом Застройщик вправе взыскать с Участника фактически понесенные расходы.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке, как определено ниже в п. 10.2 Договора.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде по месту нахождения Объекта.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

11.1. Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса апартаментов (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий.

Подписанием Договора Участник предоставляет свое согласие с данным разделом и границами образуемых участков. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

11.2. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Комплекс апартаментов, Объект).

11.3. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных страховой компании в целях соблюдения Договора. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

## **12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнения, землетрясения, техногенной катастрофы, войны, решений государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Комплекса апартаментов, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

Под форс-мажорными обстоятельствами понимаются также следующие обстоятельства:

- а) указ, постановление, распоряжение или письменная директива любого государственного или муниципального органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, а также нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, их действия или бездействие, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
- б) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 12.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 12.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.im-moscow.ru](http://www.im-moscow.ru).

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в

предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

12.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 12.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

12.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

### **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. После заключения настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После заключения настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

13.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации и не определено в настоящем пункте 13.2. Договора ниже, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных способов. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (с) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления. Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участников посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.im-moscow.ru](http://www.im-moscow.ru).

13.3. В случае изменения адреса, реквизитов (паспортных данных, наименования) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, адрес, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам, реквизитам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса апартаментов, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

13.5. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем

Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

Каждая из Сторон имеет полное право и полномочие заключить, в том числе подписать и исполнить настоящий Договор, и соответствующей Стороной совершены все необходимые корпоративные и иные действия, в т.ч. получены согласия, санкционирующие подписание и исполнение Договора.

13.6. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, два – для Застройщика, и четвертый - для уполномоченного органа по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

#### 14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

14.1. Приложение № 1 – Ситуационный план Комплекса апартаментов.

14.2. Приложение № 2 – Предварительный (проектный) план этажа Комплекса апартаментов (с указанием расположения на плане Объекта).

14.3. Приложение № 3 – Предварительное (проектное) планировочное решение и описание Комплекса апартаментов и Объекта.

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

##### Застройщик:

**Акционерное общество «Теплоизоляционные и уплотнительные материалы»**

Сокращенное наименование: АО «ТИУМ»  
Адрес (место нахождения): РФ, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 22  
Почтовый адрес: 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 10  
ИНН 7705005346, КПП 772501001,  
ОГРН 1027700032304,  
р/с 40702810000020000016  
в ПАО Сбербанк,  
к/с 30101810400000000225  
в ГУ Банка России по ЦФО,  
БИК 044525225  
адрес электронной почты:  
[nikolskaya@psngroup.ru](mailto:nikolskaya@psngroup.ru)

##### Участник:

**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_  
пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_,  
место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт:  
\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата  
выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения:  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по месту  
жительства по адресу: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
адрес электронной почты:

\_\_\_\_\_  
контактный телефон \_\_\_\_\_

**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_  
пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_,  
место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт:  
\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата  
выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения:  
\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по месту  
жительства по адресу: \_\_\_\_\_  
Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
адрес электронной почты:

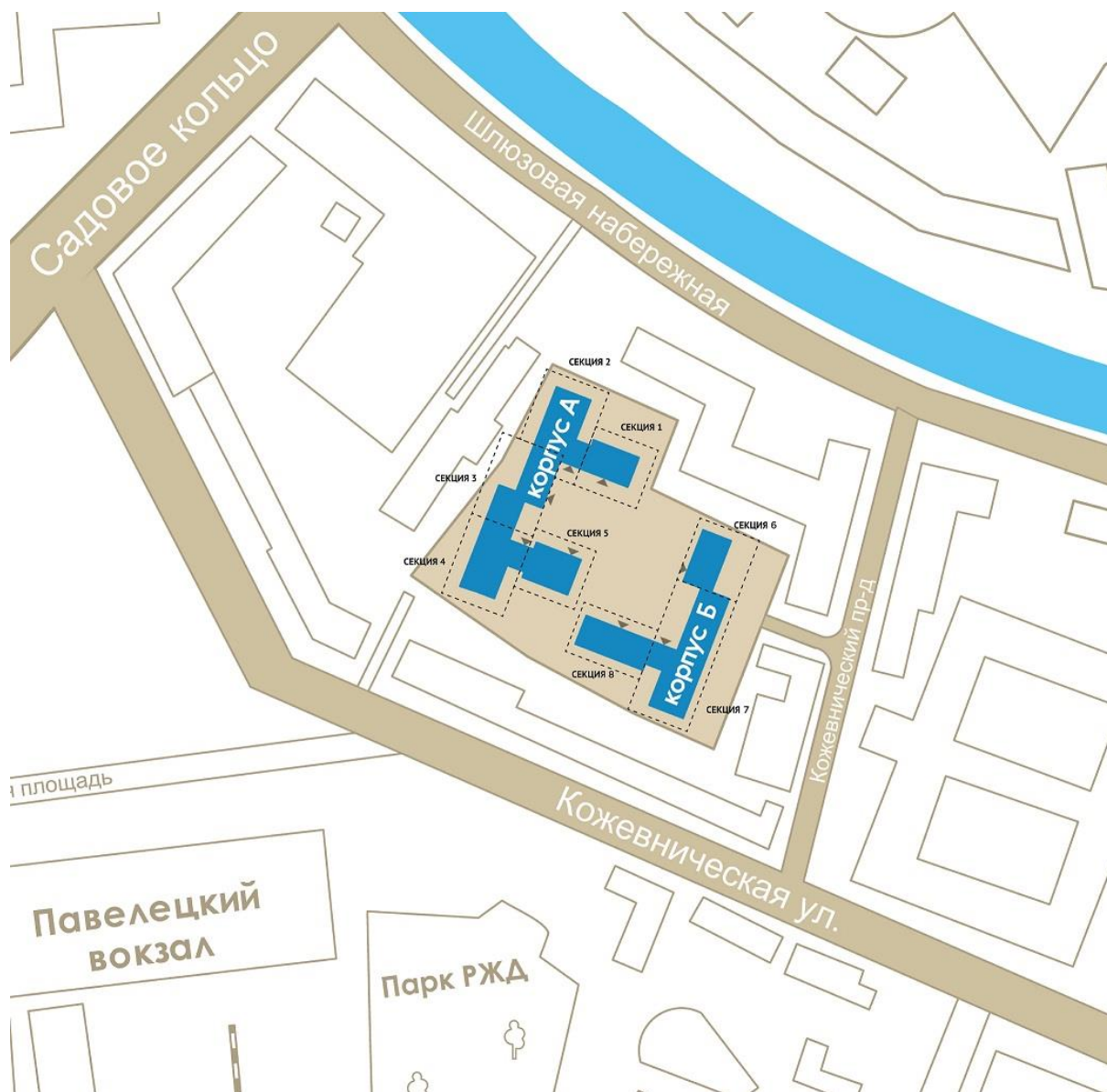
\_\_\_\_\_  
контактный телефон \_\_\_\_\_

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

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



**Ситуационный план Комплекса апарт-отелей**



С расположением Комплекса апарт-отелей Участник ознакомлен и согласен.

**Застройщик:**

**Участник:**

\_\_\_\_\_

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

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

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

**Предварительный (проектный) план этажа  
Комплекса апартаментов**  
(с указанием расположения на плане Объекта)

С расположением Объекта на этаже Комплекса апартаментов Участник ознакомлен и согласен.

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

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

**Участник:**

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

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

**Предварительное (проектное) планировочное решение  
и описание Комплекса апартментов и Объекта.**

**1. Предварительное (проектное) планировочное решение**

**2. Описание Комплекса апартментов и Объекта**

**I. Характеристики Комплекса апартментов:**

- a. Номер корпуса: корпус Б
- b. Этажность: переменной этажности (6-7 этажей)
- c. Количество секций в корпусе: трехсекционный
- d. Общая площадь корпуса: 12 998,2 кв.м
- e. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – газобетонные блоки, поэтажные перекрытия- железобетонные конструкции
- f. Класс энергоэффективности: высокий, класс В
- g. Сейсмостойкость: менее 6 баллов

**II. Характеристика Объекта**

- a. Номер корпуса, секции по проекту: \_\_\_\_\_
- b. Этаж: \_\_\_\_\_
- c. Тип (назначение) Объекта, количество комнат: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_
- d. Номер Объекта на плане этажа: \_\_\_\_\_
- e. Наличие Летних и иных помещений в Объекте (балконы, лоджии): \_\_\_\_\_
- f. Проектная площадь Объекта (в т.ч. Летние и иные помещения (балконы, лоджии):  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров, в том числе площадь  
балконов \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метров.

**III. Площадь Объекта**

Проектная площадь Объекта (именуемая по тексту Договора - Проектная площадь Объекта), определенная в разделе I настоящего Приложения выше, определяется по проекту строительства Комплекса апартментов, включает в себя площадь Летних и иных помещений (в случае их наличия) и является ориентировочной.

При наличии в составе Объекта Летних и иных помещений (балконов, лоджий), их площадь при определении Проектной площади Объекта для целей настоящего Договора и осуществления расчетов принимается с учетом коэффициентов, установленных действующим законодательством РФ.

В случае наличия на предварительном плане Объекта обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

Окончательная площадь (именуемая по тексту Договора - Окончательная площадь Объекта) и номер Объекта будут определены после сдачи Комплекса апартаментов в эксплуатацию и получения данных кадастрового учета Объекта, определяемых по результатам измерений Комплекса апартаментов (Объекта) уполномоченными лицами, привлеченными Застройщиком, по правилам определения площади объектов недвижимости, регламентирующим кадастровую деятельность. Стороны пришли к соглашению, что определенная по итогам кадастровых работ привлеченным Застройщиком лицом Окончательная площадь Объекта является окончательной для целей настоящего Договора и не подлежит изменению.

Стороны пришли к соглашению, что Объект не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта и условиями Договора.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

#### **IV. Описание Объекта**

##### **Внутренняя отделка:**

Помещения - без отделки, полы – бетон.

Отделка балконов (если имеются):

Балконы без отделки, полы на балконах – бетон.

##### **В Объекте устанавливаются:**

1. Входная стальная дверь с отделкой с внешней стороны, с внутренней стороны - без отделки. Участник не имеет права менять входную дверь до передачи Застройщиком Объекта Участнику по Акту приема-передачи в соответствии с Договором.

2. Окна и двери балконов с двухкамерными стеклопакетами.

##### **Выполняется монтаж:**

1. Системы горячего и холодного водоснабжения, система водоподготовки для очистки воды в зоне кухни:

- Стояки системы, расположенные в пределах Объекта, оборудуются отводами с установленными внутри Объекта счётчиками, фильтрами и запорной арматурой.

- Предусмотрено резервное водоснабжение на период отключения горячей воды.

2. Системы канализации и система дренажной канализации:

- Стояки системы, расположенные в пределах Объекта, оборудуются отводами для подключения сантехоборудования.

3. Системы отопления в двухтрубном исполнении:

- Стояки системы отопления с отопительными шкафчиками на каждом этаже располагаются в коридоре вне границ Объекта. На гребенках поэтажных отопительных шкафчиков устанавливаются счетчики тепла, фильтры, запорная арматура и балансировочные клапаны для удобства наладки и эксплуатации систем Объекта;

- Поэтажная горизонтальная разводка отопления от поэтажного отопительного шкафчика к приборам отопления Объекта выполняется в полу;

- Временные отопительные приборы (радиаторы);

4. Системы централизованной механической вытяжной вентиляции (с зоны кухни и с/у), с организацией естественной приточной вентиляции через воздушные клапаны в ограждающих конструкциях:

- Разводка вытяжных систем выполняется до Объекта с устройством ввода в Объект с предустановкой регулятора вытяжного воздуха;

- Разводка внутри Объекта выполняется силами Участника.
5. Системы кондиционирования воздуха на базе двухтрубных систем:
- В здании устанавливается общая холодильная машина;
  - Разводка охлажденной воды осуществляется только до Объекта с устройством узла учета и запорной арматуры от этажного коллектора;
  - Организация микроклимата и воздухоподготовка в летний и зимний периоды (очистка при необходимости) осуществляется индивидуальным доводчиком воздуха (фанкойлом), устанавливаемого Участником;
  - На гребенках поэтажных шкафов холодоснабжения устанавливаются технологические счетчики холода, фильтры, запорная арматура и балансировочные клапаны для удобства наладки и эксплуатации систем Объекта.
6. Системы электроснабжения.
- Для распределения электроэнергии до конечных электроприемников Объекта устанавливаются этажные щиты УЭРМ, расположенные в коридоре вне границ Объекта. Для каждого Объекта устанавливается временный щит механизации в границах Объекта;
  - В этажном щите УЭРМ предусматривается трехфазный фидер, коммерческий счетчик электрической энергии Объекта, автоматический выключатель Объекта;
  - В щите механизации Объекта устанавливаются:
    - вводной дифференциальный выключатель;
    - групповой автоматический выключатель розеточной сети;
    - групповой автоматический выключатель для сетей освещения;
  - Разводка электрических сетей по Объекту не выполняется.
7. Системы связи:
- Для каждого Объекта предусматривается установка закладных (3 трубы и 1 резервная) для прокладки кабелей связи от поэтажного шкафа систем связи, расположенного в коридоре вне границ Объекта;
  - Через закладные осуществляется ввод кабелей телефонной связи, интернета (ЛВС), телевидения, радиодиффузии, охранной и пожарной сигнализации, домофонной связи;
  - В Объекте устанавливаются извещатели пожарной сигнализации (автоматический и ручной).

**Объект передается Участнику без выполнения (не ограничиваясь):**

- Устройства межкомнатных перегородок и установки дверей (монтаж осуществляется по усмотрению Застройщика);
- Установки подоконников;
- Устройства стяжки пола, штукатурки стен и потолков, отделочных работ;
- Встроенной мебели;
- Монтажа внутри Объекта разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и сантехнического оборудования;
- Монтажа внутри Объекта разводки трубопроводов канализации и сантехнического оборудования;
- Монтажа внутри Объекта разводки воздухопроводов общеобменной вентиляции (централизованной, принудительной, приточно-вытяжной с подготовкой воздуха в летний и зимний периоды года) установки вентиляционного оборудования;
- Монтажа внутри Объекта разводки холодной воды системы кондиционирования, внутренних блоков систем фанкойла;
- Монтажа внутри Объекта электрической сети и электроприборов;
- Монтажа внутри Объекта слаботочного щита и сетей связи.

С характеристиками Объекта, порядком определения его площади и описанием Объекта Участник ознакомлен и согласен.

**Застройщик:**

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

**Участник:**

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