

**ДОГОВОР № 8/-----**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Ногинск

«---» ----- 2018 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ»** (ОГРН 1127747177964 ИНН 7721776699 КПП 503101001) адрес местонахождения: 142407, РФ, Московская область, г. Ногинск, ул. Аэроклубная, дом №15, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Генерального директора Крюковой Екатерины Сергеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны и **гр. РФ -----**, пол: -----, дата рождения: ---- 19---г., место рождения: -----, паспорт: -----, выдан: -----, дата выдачи: -----г., код подразделения: -----, зарегистрированная(ый) по адресу: -----, именуемый в дальнейшем **Участник** долевого строительства, совместно именуемые **Стороны**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется своими силами и /или с привлечением других лиц, в том числе с привлечением денежных средств **Участника** долевого строительства, осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, со следующими основными характеристиками: 6-секционный жилой дом № 8 переменной этажности (10-12-15 этажный) со встроенными помещениями в уровне первого этажа. Общая площадь квартир: 16245,0 кв. метров; Материалы используемые при возведении наружных стен: два ряда ячеистых блоков толщиной 200, наружный слой из керамического лицевого утолщенного кирпича. Потажные перекрытия толщиной 200 мм выполнены из бетона класса В25, армированного отдельными стержнями из арматуры класса А500С; Класс энергоэффективности: «А», (далее – «Жилой дом») с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории, расположенного по строительному адресу: Московская область, город Ногинск, ул. Аэроклубная, микрорайон «Полёт», корпус № 8 (далее – «Жилой дом»), и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать **Участнику** долевого строительства Объект долевого строительства – **Квартиру**, имеющую следующие характеристики:

Секция	Этаж	№ квартиры (строительный)	Номер на площадке	Количество комнат	Площадь квартиры, м <sup>2</sup> (включая площадь помещений жилого и вспомогательного назначения, лоджий, балконов - с коэффициентом, в соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные)	Общая площадь жилого помещения, м <sup>2</sup> (без учета балконов, лоджий и других летних помещений, в соответствии с ч. 5 ст. 15 ЖК РФ)	Жилая площадь квартиры	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов)

(далее – «Квартира») в Жилом доме, а **Участник** долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену («Долю участия») и принять Квартиру в порядке и на условиях предусмотренных настоящим Договором.

1.2. План Квартиры (графическая схема), передаваемой **Застройщиком** **Участнику** долевого строительства, с расположением по отношению друг друга частей объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов и т.п.), с указанием места расположения Квартиры на этаже и площади Квартиры, определяется в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

Почтовый адрес Жилого дома и площадь Квартиры будут уточнены Сторонами после завершения строительства Жилого дома согласно документам органа технической/кадастровой инвентаризации и/или справки о присвоении Жилому дому почтового адреса.



1.3. Перечень общестроительных и специальных работ производимых в Квартире в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил и проектной документации на жилой дом, определяется в Приложении № 2 к настоящему договору. Остальные отделочные работы в Квартире, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производится **Участником** долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Передаточного Акта.

1.4. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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) (далее - Законодательство).

1.5. Юридические основания к заключению договора и право **Застройщика** на привлечение денежных средств **Участника** долевого строительства по настоящему договору подтверждается следующими документами:

- Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства от 07 октября 2013г. (зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской Области за №50-50-16/067/2013-131 24 октября 2013 г.);

- Дополнительные соглашения к нему от 27.02.2018г. (зарегистрированное в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской Области за № 50:16:0302010:4202-50/016/2018-60 « 20 » марта 2018 года),

Земельный участок площадью 8 829 (Восемь тысяч восемьсот двадцать девять) кв. м, расположенный по адресу: Московская область, г. Ногинск, ул. Аэроклубная, кадастровый номер: 50:16:0302010:4204 (образованный при разделе из земельного участка с кадастровым номером 50:16:0302010:116), категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения многоэтажной жилой застройки;

- Разрешение на строительство № RU50502101-129/2013 от 25 декабря 2013 г.;

- Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на сайте: [www.polet-aero.ru](http://www.polet-aero.ru).

1.6. Гарантийный срок на Квартиру – **5 (Пять) лет** (за исключением технологического, инженерного оборудования и отделки) с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Жилого дома – **3 (Три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта (или иного документа) о передаче Объекта долевого строительства.

1.7. **Застройщик** гарантирует, что права на Квартиру принадлежат **Застройщику**, свободны от обязательств и каких-либо претензий со стороны третьих лиц, не являются предметом судебных разбирательств.

1.8. Исполнение обязательств **Застройщика** по передаче Квартиры **Участнику** долевого строительства по настоящему договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности **Застройщика**, в соответствии с заключенным Генеральным договором страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору долевого участия № 35-88944/2016 от «07» апреля 2017 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОМИНСТРАХ» (Страховщик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Инвестиционная строительная компания «ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ» (Страхователь).

1.9. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. До заключения настоящего договора **Участник** долевого строительства получил от **Застройщика** всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую **Участника** долевого строительства информацию.

## 2. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Срок окончания строительства Жилого дома - срок получения **Застройщиком** разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, согласно Разрешению на строительство.

2.2. Квартира должна быть передана **Застройщиком Участнику** долевого строительства, после ввода Жилого дома в эксплуатацию в срок не позднее 3 (трех) месяцев после наступления даты, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, но не ранее полного выполнения **Участником** долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору.

2.3. **Застройщик** имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Квартиры **Участнику** долевого строительства.



2.4. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п.2.1. срока, обязан направить **Участнику** долевого строительства соответствующую информацию и уведомление об изменении условий настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Жилого дома **Участнику** долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

### 3. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. После получения **Застройщиком** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, Квартира подлежит передаче **Участнику** долевого строительства.

3.2. Передача Квартиры **Застройщиком** и принятие его **Участником** долевого строительства осуществляются по подписываемому **Сторонами** передаточному Акту.

3.3. **Застройщик** при передаче Квартиры обязан передать **Участнику** долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.4. Качество построенного Жилого дома и передаваемой **Участнику** долевого строительства Квартиры должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации.

3.5. По окончании строительства, **Застройщик** направляет **Участнику** долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. **Участник** долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты, указанной в сообщении, но не ранее срока, указанного в п. 2.1. настоящего Договора.

3.6. **Участник** долевого строительства обязан, в срок указанный в п.3.5. настоящего Договора, совместно с представителем **Застройщика** осмотреть Квартиру и подписать передаточный Акт. **Участник** долевого строительства до подписания передаточного Акта вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается выявленные недостатки, несоответствие качества Квартиры требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

3.7. При уклонении **Участника** долевого строительства от принятия Квартиры, в предусмотренный п. 3.5. настоящего договора срок или при необоснованном отказе **Участника** долевого строительства от принятия Квартиры, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня начала срока передачи и принятия объекта долевого строительства, предусмотренного настоящим договором для передачи Квартиры **Участнику** долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры **Участнику** долевого строительства. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к **Участнику** долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры.

3.8. Право собственности на Квартиру возникает у **Участника** долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

3.9. После регистрации права собственности на Квартиру у **Участника** долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома (лестницы, чердаки, подвалы, и т.д.), а также доля в праве общей собственности на связанные со строительством Жилого дома элементы благоустройства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА («ДОЛЯ УЧАСТИЯ») И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. «Доля участия» **Участника** долевого строительства («Цена договора») составляет ----- (---) рублей 00 копеек. Расчет «Доли участия» определяется как произведение стоимости одного квадратного метра в размере -----рублей 00 копеек и Проектной площади Объекта долевого строительства, НДС не облагается в соответствии с пп. 22, 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ

4.2. Точная площадь **Квартиры** будет установлена по окончании строительства на основании данных обмера Бюро Технической Инвентаризации. В случае если по результатам обмеров Бюро Технической Инвентаризации,



фактическая общая площадь Объекта долевого строительства больше площади указанной в п. 1.1 настоящего Договора более чем на 1 (Один) кв.м., то **Участник** долевого строительства оплачивает разницу **Застройщику**, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства ----- рублей 00 копеек. В случае если меньше более чем на 1 (Один) кв.м., то **Застройщик** возвращает разницу **Участнику** долевого строительства, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

4.3. Порядок перечисления денежных средств по основаниям, указанным в п. 4.2. Договора, определяются в дополнительном соглашении, подписываемом **Застройщиком** и **Участником** долевого строительства после проведения обмеров БТИ.

4.4. Возврат денежных средств **Участнику** долевого строительства производится после подписания Акта в течение 10 (банковских) дней. Доплата производится **Участником** долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от **Застройщика**, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.5. Указанная в п. 4.1. настоящего договора стоимость одного квадратного метра площади Квартиры является окончательной и не может быть изменена.

4.6. Уплата **Участником** долевого строительства **Застройщику** доли участия (цены настоящего договора), указанной в п. 4.1. настоящего договора, производится на расчетный счет **Застройщика** в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора в регистрирующем органе с указанием в назначении платежа: «**Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 8/----- от «---» ----- 2018 года. НДС не облагается**».

Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** 4.7. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

Датой исполнения обязательств **Участника** долевого строительства по оплате всей (части) суммы признается день поступления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

4.7. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях Российской Федерации.

4.8. Сумма денежных средств, указанная в п. 4.1. настоящего договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома и оплату услуг **Застройщика**. Денежные средства, уплачиваемые **Участником** долевого строительства по настоящему договору, используются **Застройщиком** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на строительство (создание) Жилого дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), включая в себя, (но не ограничиваясь) финансирование и выполнение всех необходимых работ и услуг, связанных с исполнением инвестиционного проекта по строительству Жилого дома, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Жилого дома в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Жилого дома. Сумма доли участия **Участника** долевого строительства может быть направлена на покрытие заемных средств, фактически израсходованных на строительство Жилого дома, а также на уплату процентов по кредиту.

4.9. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, дополнительных соглашений к нему, а так же уступкой прав требования или переводом долга по настоящему договору; с государственной регистрацией права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру; с получением технического паспорта, кадастрового паспорта и иных документов БТИ; другие расходы, которые могут быть необходимы для регистрации настоящего договора и права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру, несет **Участник** долевого строительства дополнительно сверх цены настоящего договора, установленной в п. 4.1. настоящего договора.

4.10. Залог прав требования на получение Квартиры в собственность по настоящему договору возникает с момента его государственной регистрации и до момента передачи Квартиры **Участнику** долевого строительства.



4.11. Возврат **Участнику** долевого строительства собственных денежных средств в случае расторжения/прекращения настоящего договора, независимо от причин, осуществляется путем перечисления их на текущий счет **Участника** долевого строительства в банке. Возврат собственных денежных средств, уплаченных **Участником** долевого строительства, производится **Застройщиком** в течение 30 (тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

5.2. Договор действует до полного выполнения **Сторонами** всех своих обязательств.

5.3. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания **Сторонами** передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.4. Обязательства **Участника** долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания **Сторонами** передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

5.5. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению **Сторон** или в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. **Застройщик** обязуется в установленном законодательством Российской Федерации порядке передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые и достаточные, зависящие от **Застройщика** документы для государственной регистрации настоящего договора и права собственности **Участника** долевого строительства на Квартиру.

6.1.2. Уведомить **Участника** долевого строительства о регистрации настоящего договора.

6.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые **Участником** долевого строительства для проектирования, строительства (создания) и ввода в эксплуатацию Жилого дома и на оплату услуг **Застройщика**.

6.1.4. В случае изменения проектной документации по строительству Жилого дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

6.1.5. Передать **Участнику** долевого строительства Квартиру в срок, указанный в п. 2.2. настоящего договора, по передаточному Акту. Квартира передается в соответствии с требованиями градостроительных и технических регламентов, проектной документации, а также иными обязательными требованиями законодательства Российской Федерации.

6.1.6. При передаче объекта долевого строительства передать **Участнику** долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры .

6.1.7. В случае несоответствия Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации, приведшим к ухудшению качества Квартиры, и при наличии документально подтвержденных и обоснованных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания, **Застройщик** обязан по требованию **Участника** долевого строительства осуществить безвозмездное устранение недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Квартиры, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Квартиры.

6.1.8. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до его передачи **Участнику** долевого строительства.

### 6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Жилого дома.

6.2.2. Внести в Жилой дом и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также



заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилого дома в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

6.2.3. В случае изменения сроков ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, по решению либо по вине компетентных органов, а именно не подписание и/или невыдача, не по вине **Застройщика**, государственными или муниципальными органами – Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, Стороны принимают, что для **Застройщика** такие обстоятельства, при отсутствии вины **Застройщика**, являются чрезвычайными и непредотвратимыми обстоятельствами. В этом случае **Застройщик** дополнительно письменно направляет **Участнику** долевого строительства уведомление об изменении сроков ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, с объяснением причин, без подписания дополнительного соглашения об изменении срока ввода его в эксплуатацию.

6.2.4. Согласно ч. 4 и 5 ст. 5 Закона № 214 отказаться от исполнения Договора в случае неоплаты или просрочки оплаты цены настоящего договора, указанный в п. 4.1.

### **6.3. Участник долевого строительства обязуется:**

6.3.1. Своевременно осуществить оплату по настоящему договору.

6.3.2. **Участник** долевого строительства обязуется в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Квартиры к передаче подписать передаточный акт в случае отсутствия возражений по качеству Квартиры.

6.3.3. Приступить к приемке Квартиры по передаточному акту в течение 7 рабочих дней с момента получения уведомления **Застройщика** о готовности Квартиры к передаче.

6.3.4. В случае обнаружения несоответствия Квартиры требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации, **Участник** долевого строительства обязан сообщить об этом **Застройщику**.

6.3.5. **Участник** долевого строительства обязуется в течение 7 (семи) рабочих дней с даты подписания передаточного акта Квартиры заключить с эксплуатирующей организацией по выбору **Застройщика** договор на техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома в отношении Квартиры.

6.3.6. До оформления прав собственности на Квартиру не производить в ней работы, связанные с переустройством и перепланировкой, без соответствующего согласования в уполномоченных государственных органах. В противном случае **Участник** долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями.

### **6.4. Участник долевого строительства вправе:**

6.4.1. Получать от **Застройщика** информацию о ходе строительства.

6.4.2. Требовать от **Застройщика** предоставления документов, подтверждающих уплату **Участником** долевого строительства цены Квартиры по настоящему договору.

6.4.3. Уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.4. Уступка прав требований по настоящему договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.5. При этом все расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки прав требования по настоящему договору, дополнительных соглашений к нему, несет **Участник** и (или) новый участник долевого строительства по соглашению между ними.

6.4.6. Уступка **Участником** долевого строительства прав требования по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания **Сторонами** передаточного акта о передаче Квартиры.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику** долевого строительства Объекта **Застройщик** уплачивает **Участнику** долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник** долевого строительства уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.



## 8. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

8.1. В период действий непреодолимой силы **Стороны** могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по настоящему договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые **Стороны** не могли предвидеть или избежать в момент заключения настоящего договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников настоящего договора, изменение законодательства Российской Федерации, препятствующее исполнению **Сторонами** своих обязательств либо делающее невозможным выполнение настоящего договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю **Сторон**.

Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, **Стороны** имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

8.3. **Сторона**, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими **Сторонами** и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. После подписания настоящего договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего договора, теряют юридическую силу.

9.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, **Стороны** руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. **Стороны** будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

9.5. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров **Стороны** могут передать спор в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями **Сторон** в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

9.7. В случае изменения адреса постоянной регистрации (месте нахождения), фактического адреса проживания, паспортных данных, о своем отсутствии в месте постоянного/фактического проживания, указанном в Договоре, сроком более одного месяца и пр. **Участник** долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней с момента наступления любого из указанного события письменно уведомить **Застройщика** по адресу местонахождения последнего. Несоблюдение данного положения влечет ответственность **Участника** долевого строительства за вызванные этим последствия. Уведомления, отправленные **Застройщиком** по старым адресам, считаются исполненными надлежащим образом в случае не предоставления новых адресов.

9.8. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, либо сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу **Участника** долевого строительства или вручается ему лично под расписку.

9.9. При подписании Договора **Стороны** подтверждают, что они не лишены дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

9.10. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, **Участник** выражает согласие на раздел земельного участка с кадастровым номером: 50:16:0302010:4204, на котором осуществляется строительство **Жилого дома**, постановку на государственный кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельного участка, прекращение права аренды на земельный участок с кадастровым номером: 50:16:0302010:4204, в связи с его разделом, государственную регистрацию права аренды на вновь образованные земельные участки.

9.11. Настоящий договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр **Участнику** долевого строительства, один экземпляр **Застройщику** и один экземпляр для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Инвестиционная строительная компания**

**«ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ»**

Адрес местонахождения: 142407, РФ, Московская область, г. Ногинск, ул. Аэроклубная, дом 15

ОГРН 1127747177964

ИНН 7721776699, КПП 503101001,

р/с 40702810440020001099

в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

### **Участник долевого строительства**

гр. РФ -----, пол: -----, дата рождения: --

-- 19---г., место рождения: -----, паспорт: -----

----, выдан: ----, дата выдачи: -----г., код

подразделения: -----, зарегистрированная(ый) по

адресу: -----

----- /-----/

Генеральный директор \_\_\_\_\_/Крюкова Е.С./



Расположение квартиры на этаже:

### План Квартиры

#### Реквизиты и подписи сторон

**Застройщик**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Инвестиционная строительная компания  
«ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ»

Адрес местонахождения: 142407, РФ, Московская область,  
г. Ногинск, ул. Аэроклубная, дом 15

ОГРН 1127747177964

ИНН 7721776699, КПП 503101001,

р/с 40702810440020001099

в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

**Участник долевого строительства**

гр. РФ -----, пол: -----, дата рождения: ---- 19--  
-г., место рождения: -----, паспорт: -----, выдан: -  
----, дата выдачи: -----г., код подразделения: -----,  
зарегистрированная(ый) по адресу: -----

----- /\_\_\_\_\_/

Генеральный директор \_\_\_\_\_/Крюкова Е.С./



**Перечень общестроительных и специальных работ:**

Объект долевого строительства будет сдаваться **Участнику** долевого строительства в следующем виде:

- Внутриквартирные перегородки выполняются по проекту: межквартирные перегородки из ячеистых блоков толщиной 200мм на цементно-песчаном растворе М50; межкомнатные перегородки из ячеистых газобетонных блоков толщиной 75мм на цементно-песчаном растворе М50; перегородки в санузлах из гипсовые пазогребневых гидрофобизированных плит, толщиной 80мм на клею.
- Выполняется установка деревянного входного дверного блока;
- Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен с комплектацией скобяными изделиями по проекту. Устанавливаются двухкамерные стеклопакеты в ПВХ-профиле;
- Балконы и лоджии выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением дома с одинарным остеклением из алюминиевого профиля ;
- Подоконные доски не устанавливаются;
- Выравнивание стяжки под устройство чистых полов не выполняется;
- тепло-звукоизоляция полов не выполняется;
- стяжки по утеплителю не выполняются;
- Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля) не устанавливаются;
- Межкомнатные дверные блоки не устанавливаются;
- Электромонтажные работы: установка в квартире щитка механизации навесного исполнения с автоматическим выключателем дифференциального тока на вводе и автоматическими выключателями на отходящих линиях, Электроразводка по квартире не выполняется;
- Электроплиты не предоставляются и не устанавливаются;
- Телевидение, телефонизация, домофонизация, интернет – выполняются в объеме проекта на оконечное устройство без ввода в квартиры;
- Радиофикация выполняются в объеме проекта с вводом в квартиру;
- Пожарная сигнализация выполняется в объеме проекта. В квартирах устанавливаются автономные и ручные извещатели;
- Система отопления выполняется в объеме проекта. В квартире устанавливаются стальные конвекторы с нижним подключением;
- Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки, унитазы. Отводы оканчиваются заглушками. Устанавливаются счетчики холодной и горячей воды;
- Сантехоборудование (ванны, - умывальники, компакт-унитазы, мойки) не устанавливается;
- Канализация: выполняются стояки с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек).
- В межквартирных коридорах устанавливаются поквартирные электросчетчики и теплосчетчики учёта расхода тепловой энергии.

**Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик**

Общество с ограниченной ответственностью

«Инвестиционная строительная компания  
«ЖИЛСТРОЙ МИЛЛЕНИУМ»

Адрес местонахождения: 142407, РФ, Московская область,  
г. Ногинск, ул. Аэроclubная, дом 15

ОГРН 1127747177964

ИНН 7721776699, КПП 503101001,

р/с 40702810440020001099

в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 3010181040000000225

БИК 044525225

**Участник долевого строительства**

г. РФ -----, пол: -----, дата рождения: ---- 19--

-г., место рождения: -----, паспорт: -----, выдан: -

----, дата выдачи: -----г., код подразделения: -----,

зарегистрированная(ый) по адресу: -----

----- /\_\_\_\_\_/

Генеральный директор \_\_\_\_\_/Крюкова Е.С./