

*Статус документа: "типовая форма Договора с оплатой за счет ипотечных средств Банка Сбербанка России"*

*Дата и время опубликования изменений: "02" ноября 2017 года, 15 часов 00 минут*

*Лицо, осуществляющее размещение информации: Генеральный директор ООО "Деметра Групп" - Стародубов А.А.*

**Договор № \_\_/\_\_/17-1  
участия в долевом строительстве**

Московская область, г. Красногорск

«\_\_» \_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Деметра Групп»** (ИНН 7713769867, КПП 502401001, ОГРН 1137746478430), адрес местонахождения: 143409, Московская область, г. Красногорск, Успенская улица, д.5, офис 502, Свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 016025072, дата регистрации: 05.06.2013г., Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 50 № 014320643, дата постановки на учет: 24.03.2014г., ИФНС по г. Красногорску Московской области, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **Генерального директора Стародубова Александра Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданка Российской Федерации** \_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_ выдан \_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_, действующая от своего имени, именуемая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые - **«Стороны»**, заключили настоящий Договор № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЯ**

1.1. **Застройщик** – это юридическое лицо, Общество с ограниченной ответственностью «Деметра Групп», имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства Объекта недвижимости на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Проектная декларация** – документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного жилого дома, размещенный 01.09.2015 года с изменениями и дополнениями на сайте в сети интернет по адресу: <http://www.opaliha-village.ru>.

По окончанию строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен почтовый адрес в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и подъездов в Московской области.

1.3. **Многоквартирный жилой дом** – Жилой дом № 2 со встроенными помещениями общественного назначения и обвалованной автостоянкой, этажностью 4-6 этажей, количество подземных этажей -1, общей строительной площадью 18 264 кв.м. (общей площадью жилых корпусов ( № 4,5,6,7) - 13 650 кв.м.), расположенный по строительному адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, мкр-н Опалиха, дом № 2), проектирование и строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0020501:226, общей площадью 9 500 (Девять тысяч пятьсот) квадратных метров, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для малоэтажного и среднеэтажного жилищного строительства, расположенный по адресу:

Московская область, Красногорский муниципальный район, г.п. Красногорск, г. Красногорск, мкр. Опалиха, принадлежащий Застройщику на праве собственности (Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества от 11.06.2013г.; право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.06.2013г., запись регистрации № 50-50-11/057/2013-335).

- 1.4. **Объект долевого строительства и/или Объект недвижимости**– квартира, назначение: жилое, расположенная по строительному адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Красногорск, г. Красногорск, мкр-н Опалиха, дом № 2, корпус \_\_\_\_\_, которой присвоен строительный порядковый номер, с указанием характеристик: общая строительная площадь в квадратных метрах, количество жилых комнат, номер этажа, номер подъезда (секции дома), номер корпуса, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и входящая в состав указанного Многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

Параметры Объекта долевого строительства, его расположение в составе Многоквартирного жилого дома указаны в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

По окончании строительства Многоквартирного жилого дома номера квартир, являющихся Объектами долевого строительства, будут определены в соответствии с экспликацией к поэтажному плану Многоквартирного жилого дома.

- 1.5. **Общее имущество в Многоквартирном жилом доме** – имущество, определяемое в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участники долевого строительства не приобретают права общей долевой собственности на помещения в Многоквартирном жилом доме, указанные в проектной декларации как самостоятельные объекты долевого строительства или помещения, предназначенные для их самостоятельного коммерческого использования Застройщиком.

- 1.6. **Общая строительная площадь**– площадь квартиры, включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь балконов, лоджий без применения понижающих коэффициентов, используемых органами технического учета и технической инвентаризации. Общая строительная площадь подлежит уточнению после окончания строительства Многоквартирного жилого дома, получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, на основании обмеров, проведенных органами технического учета и технической инвентаризации.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и(или) с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный жилой дом, и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность, со следующими характеристиками:

Номер корпуса	Номер секции	Этаж	Строительный порядковый номер квартиры	Количество комнат	Общая строительная площадь комнат(кв.м.)	Общая строительная площадь (кв.м.)

- 2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить предусмотренную Договором цену, включающую компенсацию понесенных Застройщиком затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, вознаграждение Застройщика, и принять по Акту приема-передачи Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором, при

наличии Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

- 2.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки. В Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

<b>Архитектурно-строительная часть</b>	
<b>Конструктив/элемент</b>	<b>Строительная готовность</b>
Наружные стены	Конструкции стен из блоков ячеистого бетона D500, D400B.25 F100 облицовочным кирпичом марки КР-л-пу 250x120x65/1НФ/175/1.2/100/ГОСТ 530-2012 монолитные стены, пилоны из бетона В25 F100 W6, арматура стальная различных диаметров от ф8мм до ф24 мм Класс А1АIII А500С СТО АСЧМ 7-93 и элементами навесного вентилируемого фасада класс огнестойкости здания II, приведенное значение наружных стен теплоотдаче $R_{ст1}=1.89-2.99 \text{ м}^2\text{хС/Вт}$ , предел огнестойкости конструкции R90 EI5 класс энергоэффективности здания «В» - без отделки, класс сейсмостойкости -
Перегородки	Перегородки, разделяющие квартиры и межкомнатные перегородки, отделяющие санузлы и ванные из блоков из блоков D500 B.25 F100 предел огнестойкости конструкции R90 EI30 класс энергоэффективности здания «В», без отделки, класс сейсмостойкости -
Потолки	Монолитное железобетонное перекрытие из бетона В25 F100 W6, арматура стальная различных диаметров от ф8мм до ф24 мм Класс А1АIII А500С СТО АСЧМ 7-93, класс огнестойкости здания II предел огнестойкости конструкции REI 45, без отделки
Полы	Покрытия пола без отделки
Заполнения оконных проемов (окна)	ПВХ профиль с двухкамерным стеклопакетом приведенное значение окон теплоотдаче $R_{oc}=0,49 \text{ м}^2\text{хС/Вт}$
<b>Инженерное оборудование</b>	
<b>Система</b>	<b>Строительная готовность</b>
Электроснабжение	Узел учета электроэнергии, вводное отключающее устройство (автомат), установленные в поэтажном распределителе шите, закладные детали от поэтажного щита для прокладки сетей электроснабжения и освещения до квартиры
Отопление	Отопительные приборы
Холодное водоснабжение	В шахтах, в санузлах, на вводах в квартиры устанавливаются запорная арматура, узел учета расхода воды, заглушка
Горячее водоснабжение	В шахтах, в санузлах, на вводах в квартиры устанавливаются запорная арматура, узел учета расхода воды, заглушка
Канализование (водоотведение)	В шахтах, в санузлах, на отводе от основного стояка установлена заглушка
Естественная вытяжная вентиляция	В шахтах, в санузлах, технологические отверстия для установки вентиляционных решеток
Телевидение, связь, интернет, домофон	Закладные детали от поэтажного щита для прокладки внутриквартирных слаботочных сетей от поэтажных групповых шкафов до квартиры

\*\*\* Возможны внесения изменений в технические характеристики проекта

- 2.4. Срок ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию: до 30 мая 2018 года.
- 2.5. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по Договору, свободны от третьих лиц, не заложены и не состоят в споре или под арестом.
- 2.6. В связи с неизбежной строительной погрешностью Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Квартиры в соответствии с ч.4 ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации") отклонение площади Квартиры, которая будет установлена по результатам обмеров от общей строительной, указанной в п.2.1. настоящего Договора, в пределах 5% от общей строительной площади.

### 3. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 3.1. Правовым основанием для заключения Договора являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Разрешение на строительство № RU50-10-1146-2015 от 30.06.2015 года, выданное Министерством строительного комплекса Московской области;
- Свидетельство о государственной регистрации права, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 19.06.2013 года (запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок № 50-50-11/057/2013-335 от 19.06.2013 года);

3.2. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми им предоставлено Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в помещении Застройщика в течение рабочего времени Застройщика и/или на официальном сайте Застройщика в интернете по адресу: <http://www.opaliha-village.ru>.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Общий объем денежных средств, уплачиваемый Участником долевого строительства Застройщику по Договору (Цена договора), составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля**, НДС не облагается. Из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра Общей строительной площади Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_ *рублей* (\_\_\_\_ *рублей*), НДС не облагается.

При этом Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_;

За счет кредитных средств сумму в размере предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_ ) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225 ), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор».

4.2. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит. Совокупная цена Объектов долевого строительства представляет собой сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объектов долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется последним самостоятельно и одновременно в виде суммы экономии средств, полученных от Участника долевого строительства на момент передачи Объекта долевого строительства и не требует согласования с Участником долевого строительства.

4.3. Фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства будет установлена по окончанию строительства Многоквартирного жилого дома, на основании обмеров,

проведенных органами технического учета и технической инвентаризации, без применения понижающих коэффициентов, используемых органами технического учета и технической инвентаризации.

В случае, если по результатам обмеров, проведенных органами технического учета и технической инвентаризации, фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится, то Участник долевого строительства доплачивает Застройщику разницу, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра, установленной в п. 4.1. Договора, если меньше, то Застройщик возвращает разницу Участнику долевого строительства, исходя из той же стоимости 1(одного) кв.м.

Доплата Цены договора за Объект долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства в течение 30 (Тридцати) банковских дней с даты получения от Застройщика уведомления, указанного в п. 8.2. Договора, но до подписания Акта приёма-передачи, путём перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.

Возврат части Цены договора за Объект долевого строительства осуществляется Застройщиком в течение 30 (Тридцати) банковских дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного уведомления с указанием реквизитов банковского счета Участника долевого строительства, на который необходимо перечислить денежные средства.

#### 4.4.

*1 вариант расчетов, при использовании номинального счета. Формулировки порядка расчетов в ДДУ для выдачи кредита на основании предоставления подписанного сторонами ДДУ:*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты).

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется в срок - ( ).

*2 вариант расчетов, при использовании номинального счета. Формулировки порядка расчетов в ДДУ для выдачи кредита на основании проекта ДДУ*

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_ (указать получателя денежных средств, платежные реквизиты):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,

после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве, проекту договора участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется в срок - ( ).

## **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

5.1. Участник долевого строительства обязуются:

5.1.1. Оплатить Цену договора, указанную в п.4.1. Договора.

5.1.2. Участник долевого строительства обязуется НЕ осуществлять платежи по настоящему Договору до момента государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе Московской области, а в случае проведения платежа (платежей) до даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе Московской области, Участник долевого строительства обязуются компенсировать Застройщику размер штрафа, налагаемый на последнего в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях, как за нарушение требований Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.3. Доплатить Цену договора в порядке и сроки, установленные Договором, если по результатам обмеров, проведенных органами технического учета и технической инвентаризации, фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится.

5.1.4. Уведомить Застройщика об оплате и (или) доплате Цены договора путем направления на электронную почту Застройщика, либо предоставления в офис Застройщика платежного поручения с отметкой банка, иного документа, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.5. Произвести государственную регистрацию Договора, в том числе его изменений и дополнений, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, своими силами или с привлечением третьих лиц, за свой счет.

5.1.6. В день подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Объекта недвижимости), заключить с эксплуатирующей организацией, определенной на момент ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, договор об обслуживании и эксплуатации Объектов долевого строительства и Многоквартирного жилого дома.

5.1.7. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором и уведомлении Застройщика.

5.1.8. В случае необходимости возврата части Цены договора в соответствии с п.4.3. Договора, уведомить в письменном виде Застройщика о действующих банковских реквизитах счета Участника долевого строительства, на который Застройщик осуществляет возврат денежных средств.

- 5.1.9. Осуществлять оплату коммунальных и прочих услуг с момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному Акту на основании выставленного Счета Застройщиком.
- 5.2. Застройщик обязуется:
- 5.2.1. Уведомить в порядке и сроки, установленные Договором, Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче.
- 5.2.2. Обеспечить подписание Акта приема-передачи Объекта долевого строительства со стороны Застройщика.
- 5.2.3. Представлять интересы Участника долевого строительства по сохранности Объекта долевого строительства до подписания Акта приема-передачи.
- 5.2.4. До решения вопроса о выборе способа управления Многоквартирным жилым домом и заключения договора управления Многоквартирным жилым домом между Участником и управляющей компанией, осуществлять управление Многоквартирным жилым домом самостоятельно или с привлечением третьих лиц. При этом заключение договора управления Многоквартирным жилым домом между Участником и Застройщиком не требуется.
- 5.2.5. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, что может привести к нарушению сроков Ввода Многоквартирного Жилого дома в эксплуатацию и/или нарушению сроков передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить в адрес Участника долевого строительства соответствующее уведомление (заказным письмом по Почте России) и 2 экземпляра подписанных Дополнительных соглашения об изменении Договора. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты их получения, Участник обязан направить в адрес Застройщика 1 экземпляр подписанного Дополнительного соглашения, либо мотивированный отказ от его подписания с указанием причин.

## **6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

- 6.1. В целях исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик страхует свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору путем заключения с ООО «ПРОМИНСТРАХ» (далее – Страховщик) Генерального договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № 35-2543/2015 от 07.04.2017г. (далее – Генеральный договор страхования).
- 6.2. Генеральный договор страхования заключен в пользу участников долевого строительства (Выгодоприобретателей). Участник долевого строительства указывается в отдельном страховом Полисе по форме, установленной Генеральным договором страхования, в котором также указываются сведения о каждом Объекте долевого строительства. Страховой полис в отношении Участника долевого строительства и каждого Объекта долевого строительства вступает в действие со дня государственной регистрации Договора.
- 6.3. Условия страхования определяются Правилами страхования, принятыми и утвержденными Страховщиком. Заключая Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что с условиями страхования гражданской ответственности Застройщика и Правилами страхования Страховщика ознакомлен.

- 6.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге:
- предоставленный для строительства Многоквартирного жилого дома, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности;
  - строящийся (создаваемый) на земельном участке Многоквартирный жилой дом.
- 6.5. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства, такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект.
- 6.6. Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.
- 6.7. После заключения Застройщиком Договора с Участником долевого строительства имущество, указанное в п.п. 6.4., 6.5. Договора, в порядке последующего залога может передаваться банку (последующему залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленного банком Застройщику на строительство Многоквартирного жилого дома, в состав которого входят Объекты долевого строительства.
- 6.8. С даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, такой Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые помещения, входящие в состав Многоквартирного жилого дома и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.
- 6.9. С даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (составления Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.
- 6.10. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.
- Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства.



- 6.11. На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору.
- 6.12. Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.
- 6.13. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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

- 7.1. Объект долевого строительства соответствуют требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 7.2. Гарантийный срок в отношении Объектов долевого строительства исчисляется в течение 5 (Пяти) лет со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, а на технологическое и инженерное оборудование, входящее в его состав 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта.
- 7.3. Определение недостатков Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства за их счет, с обязательным привлечением экспертной организации и Застройщика.
- 7.4. Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цена договора или компенсации расходов по устранению недостатков.
- 7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в *течение* гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в *его* состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в *его* состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего *их* ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 7.6. Гарантийные сроки на отдельные использованные в Объекте долевого строительства материалы и оборудование, указанные в п.2.3. Договора, определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей.

## **8. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ**

- 8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, но не ранее полного

- выполнения Участником долевого строительства своих денежных обязательств по Договору.
- 8.2. Застройщик, в срок не менее, чем за 14 (Четырнадцать) дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного жилого дома, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а так же о фактической Общей площади Объекта долевого строительства и обязанности произвести доплату Цены договора (в случае увеличения Общей площади Объекта долевого строительства) или о возникновении права на получение части Цены договора (в случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства).
  - 8.3. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан явиться на подписание Акта приема-передачи и приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней с даты получения соответствующего уведомления.
  - 8.4. Устранимые недостатки, выявленные Участником долевого строительства при приемке-передаче Объекта долевого строительства, указываются в Приложении к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, и не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Такие недостатки устраняются Застройщиком в соответствии с п.п. 7.2. – 7.4. Договора в порядке и сроки, определяемые Сторонами. Отказ Участника долевого строительства от подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства с выявленными устранимыми недостатками признается Сторонами уклонением от принятия Объекта долевого строительства и влечет последствия, предусмотренные п.9.2.3. Договора.
  - 8.5. Участник долевого строительства несет риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи (либо с момента подписания Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства).
  - 8.6. Передача Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется на основании Акта приема-передачи. В Акте приема-передачи указываются: дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.
  - 8.7. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (подписания Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства осуществляют государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, своими силами или с привлечением третьих лиц, и за свой счет.
  - 8.8. Участник долевого строительства не вправе требовать передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения обязательств по оплате, предусмотренных Договором. При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.
  - 8.9. Участник долевого строительства не вправе изменять Объект долевого строительства (производить переустройство и перепланировку) до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 9. ПРАВА СТОРОН

### 9.1. Участник долевого строительства вправе:

- 9.1.1. Предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 9.1.2. Уступить права требования по Договору третьим лицам (новым участникам) после государственной регистрации Договора, уплаты Цены договора и получения от Застройщика и Банка предварительного письменного разрешения и подтверждения исполнения обязательств по Договору. Расходы, связанные с такой уступкой и регистрацией Договора уступки несет Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства. Участник долевого строительства уведомляют Застройщика и Банк о состоявшейся уступке путем направления последнему оригинала заключенного с новым участником Договора уступки, в котором должна содержаться следующая информация о новом участнике: ФИО, паспортные данные, контактные данные – телефон для связи, адреса для почтовой корреспонденции, электронная почта.
- 9.1.3. Подать заявление на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства при условии выполнения им всех обязательств по Договору после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (подписания Застройщиком Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства).
- 9.1.4. После государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства совместно с другими собственниками помещений в Многоквартирном жилом доме в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, избрать способ управления Многоквартирным жилым домом и заменить выбранную Застройщиком организацию.
- 9.1.5. Отказаться в одностороннем несудебном порядке от исполнения Договора в следующих случаях:
  - неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на 2 (Два) месяца;
  - существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства.

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

### 9.2. Застройщик вправе:

- 9.2.1. Поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома выбранной по своему усмотрению организации.
- 9.2.2. Приостановить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до полного исполнения обязательства по оплате, в случае, если к моменту готовности Объекта долевого строительства к передаче оплата Цены договора произведена не в полном объеме.
- 9.2.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе

составить Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

9.2.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по следующим причинам:

- просрочка оплаты Цены договора более, чем на 2 (Два) месяца, а при установлении оплаты Цены договора в предусмотренный Договором период, нарушение срока оплаты Цены договора более, чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в случае уклонения Участника долевого строительства как от оплаты цены настоящего Договора (полностью и/или в части), и/или уклонения от подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора, равно как и от подачи совместного заявления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о государственной регистрации вышеуказанного Соглашения о расторжении.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 10.1. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены договора Участник долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 10.2. В случае неоплаты Участником долевого строительства полной суммы цены договора, Стороны обязуются расторгнуть настоящий Договор, путем составления и подписания Соглашения о расторжении настоящего Договора. Указанное Соглашение о расторжении настоящего Договора подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.
- 10.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.
- 10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.
- 10.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства во внесудебном порядке от исполнения Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены договора в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

- 10.6. В случае осуществления перепланировки или переоборудования Объекта долевого строительства, выполнения электромонтажных работ до регистрации права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает последнему штраф в размере 10% (Десяти процентов) от окончательной цены Договора, а так же возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние.
- 10.7. Ни одна из Сторон не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям иным, чем предусмотрены Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». При расторжении Договора до окончания срока его действия Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10% (Десяти процентов) от Цены договора.
- 10.8. В случае расторжения настоящего Договора по иным основаниям, а также в случае признания Договора недействительным, Участник долевого строительства поручает Застройщику возвратить денежные средства, полученные Застройщиком от Участника долевого строительства в соответствии с пунктом 5.1.1. настоящего Договора. Возврат денежных средств осуществляется путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет Участника долевого строительства в течение 20 (Двадцати) банковских дней с даты расторжения/признания недействительным настоящего Договора по следующим реквизитам: л/с \_\_\_\_\_, открытый в ПАО Сбербанк России, к/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ МГТУ Банка России, ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. № 1481), в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком на оплату цены настоящего Договора, с обязательным письменным уведомлением Сторонами Банка об этом не менее чем за 5 (Пять) банковских дней до даты соответствующего перечисления.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- 11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
- 11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора, в том не подписание и/или не выдача, не по вине Застройщика, государственными или муниципальными органами – разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

- 11.3. При наступлении указанных обстоятельств Стороны обязаны без промедления уведомить в письменном виде друг друга с указанием данных о характере обстоятельств, а также дать оценку их влияния на возможность исполнения Сторонами своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств с учетом обстоятельств. При прекращении указанных обстоятельств, Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону соответствующим уведомлением, в котором должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.
- 11.4. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **12. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ**

- 12.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с заключением, исполнением, изменением или расторжением Договора, разрешаются путём переговоров Сторон, а если переговоры не приведут к соглашению, - в претензионном порядке. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть претензию и дать письменный ответ на неё в течение 30 (Тридцати) дней со дня получения такой претензии.
- 12.2. В случае если ответ на претензию не приведёт к урегулированию спора или не поступит в адрес Стороны до истечения предусмотренного настоящим пунктом срока, спор может быть передан на рассмотрение суда с соблюдением правил подсудности, установленных законодательством Российской Федерации.
- 12.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

## **13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

- 13.1. В части, не урегулированной Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.
- 13.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения Договора получили всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, о проекте строительства, а так же ознакомились со всеми документами, составляющими правовую основу Договора. Все положения Участнику долевого строительства полностью разъяснены и понятны.
- 13.3. Стороны договорились, что обмеры Многоквартирного жилого дома будут производиться органами технического учета и технической инвентаризации на выбор Застройщика, и Стороны будут доверять результатам обмеров, выполненным соответствующей организацией.
- 13.4. При изменении наименования Застройщика (имени Участника долевого строительства), места нахождения (жительства), почтового адреса или платёжных реквизитов Сторон, указанных в Договоре, Стороны уведомляют об этом друг друга в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня соответствующего изменения. Если Сторона не исполнила обязанность по уведомлению, предусмотренную настоящим пунктом, то исполнение Договора другой Стороной без учёта соответствующих изменений будет считаться надлежащим. Сторона Договора, действуя разумно и осмотрительно, указывая в Договоре свой адрес места нахождения для реализации своих прав должна предпринять необходимые и достаточные меры для своевременного получения предназначенной корреспонденции по указанным ею адресам.
- 13.5. Любые уведомления между Сторонами (письма, сообщения, претензии и т.д.), независимо от их содержания, считаются надлежащими, если они составлены в письменной форме, подписаны уполномоченным представителем направляющей Стороны и переданы по почтовому адресу получающей Стороны, указанному в Договоре, заказным/ценным

письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручены лично под расписку Стороне. Отказ Стороны принять уведомление или отсутствие Стороны по указанному почтовом адресе фиксируется оператором почтовой связи в документе, подлежащем возврату отправителю, и в этом случае уведомление считается надлежащим.

- 13.6. В момент подписания настоящего Договора, Участник дает своё согласие на обработку персональных данных в соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006г. «О персональных данных», полученные Застройщиком в соответствии и в целях исполнения настоящего Договора. К персональным данным Участника относится информация, указанная в настоящем Договоре (ФИО, паспортные данные, семейное положение, возраст, адрес электронной почты, телефон), а также иная информация прямо или косвенно относящаяся к Участнику. Данное согласие действует на весь период действия настоящего Договора.
- 13.7. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 13.8. Договор составлен в 3 (Трёх) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 13.9. Приложение к Договору является его неотъемлемой частью.

#### **14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

##### 14.1. Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью «Деметра Групп»**

**Юридический адрес:** 143409, Московская область, г. Красногорск, Успенская улица, д.5, офис 502.

**Адрес для почтовой корреспонденции:** 143409, Московская область, город Красногорск, Успенская улица, дом 5, офис 502.

ИНН 7713769867, КПП 502401001, ОГРН 1137746478430

Телефон: +7 (495) 727-05-50

Адрес электронной почты: [opaliha@opaliha-village.ru](mailto:opaliha@opaliha-village.ru)

**Банковские реквизиты:**

Р/с 40702810200000094214 в ВТБ 24 (ПАО)

БИК 044525716, к/с 3010181010000000716

Генеральный директор

ООО «Деметра Групп» \_\_\_\_\_/Стародубов А.А./

М.П.

##### 14.2. Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись ФИО полностью

Приложение № 1  
к Договору № \_\_ участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_ 2017 г.

**ОПИСАНИЕ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*Московская область, Красногорский муниципальный район,  
г.п. Красногорск, г. Красногорск, мкр. Опалиха, Жилой дом № 2, корп. № \_\_\_\_*



Номер корпуса	Номер секции	Этаж	Строительный порядковый номер	Количество комнат	Общая строительная жилая площадь (кв.м.)	Общая строительная площадь (кв.м.)

Схема расположения квартиры на этаже корпуса №4





Схема расположения квартиры на этаже корпуса № 5

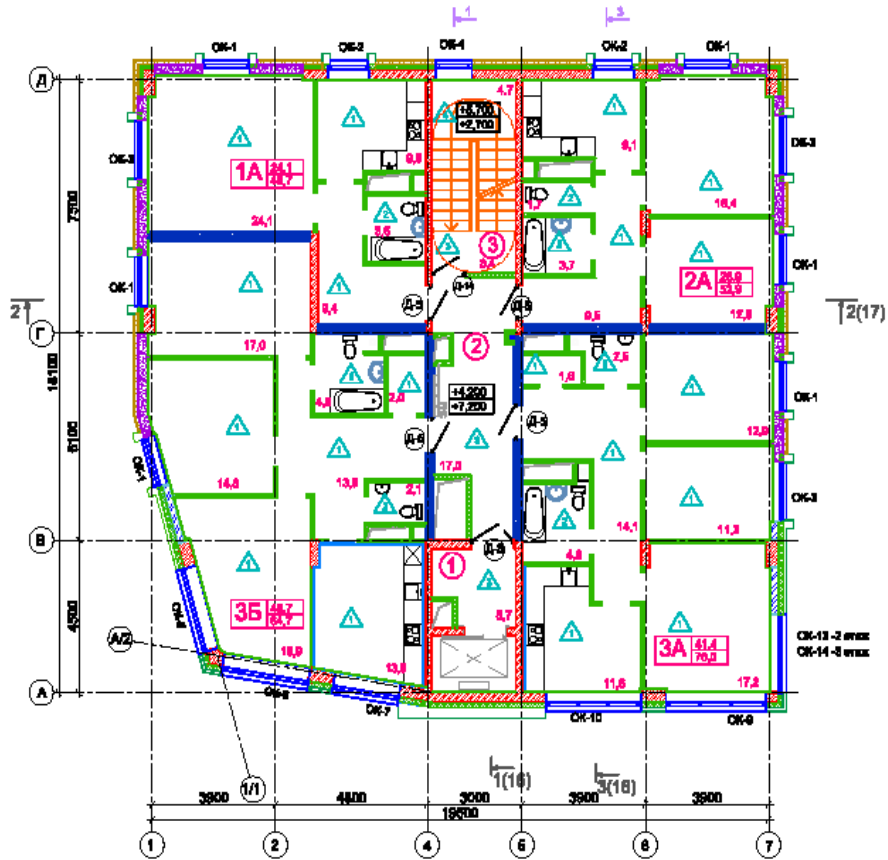


Схема расподложения квартиры на этаже корпуса № 6

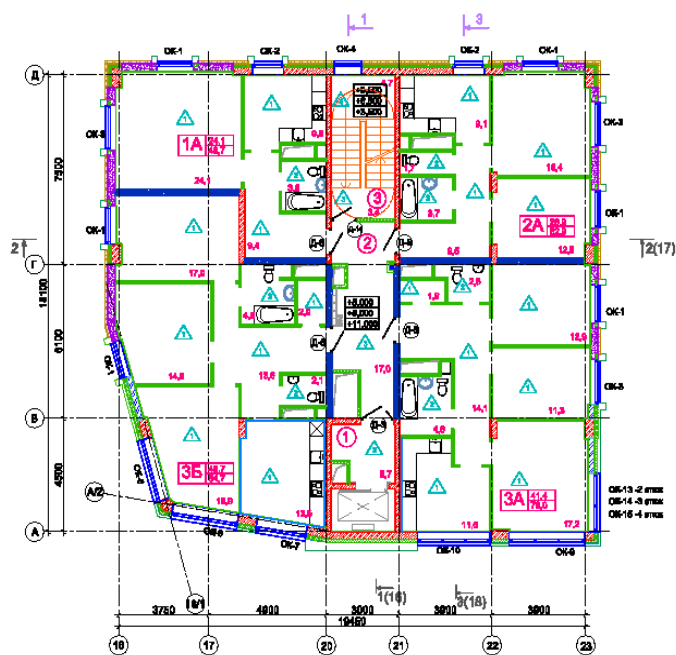
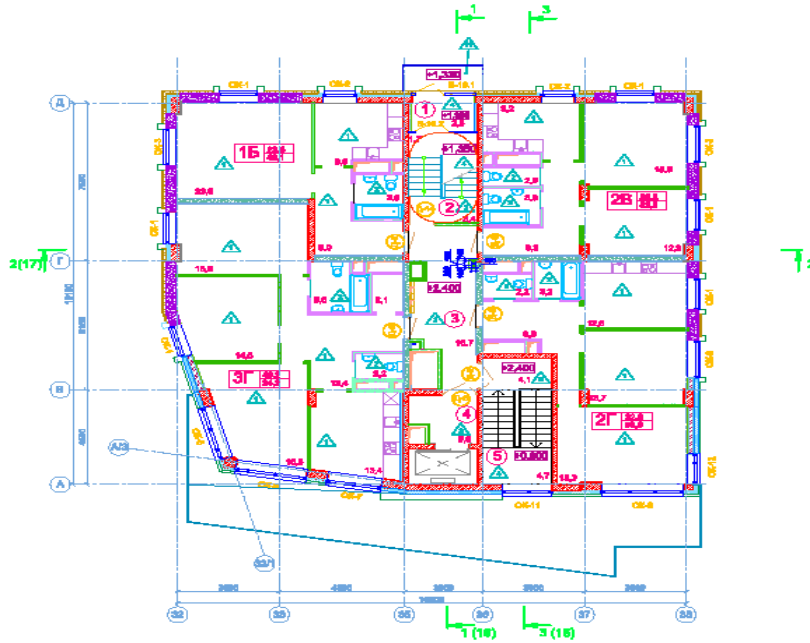


Схема расположения квартиры на этаже корпуса № 7



Плен-схема Квартиры № \_\_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Генеральный директор

ООО «Деметра Групп» \_\_\_\_\_/Стародубов А.А./

М.П.

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /