

# ДОГОВОР

## участия в долевом строительстве №\_

Московская область, г. Домодедово

Число месяц год (прописью)

**Общество с ограниченной ответственностью «Лэндлоджик»**, юридическое лицо по российскому законодательству, зарегистрированное 28.12.2011 Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Домодедово Московской области в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1115009005000, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 №010569714, поставленное на налоговый учет 28.12.2011 в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации в налоговом органе по месту нахождения Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Домодедово Московской области, которому присвоен ИНН 5009081204, КПП 500901001, Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серия 50 №011204408, местом нахождения которого является: 142032, Московская область, г. Домодедово, д. Юсупово, Сиреневая аллея, д. 1, в лице генерального директора Туркенича Андрея Романовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**гр. РФ ФИО**, паспортные данные: \_\_, СНИЛС: \_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «Стороны», или по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

1.1. **«Участок»** – расположенный в границах территории жилого комплекса «Юсупово Лайф Парк» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:912 общей площадью 7161 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: блокированная жилая застройка, адрес: Московская область, Домодедовский район, дер. Юсупово, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании соглашения об образовании земельных участков от 04.03.2013, о чем 10.04.2013 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации №50-50-28/024/2013-195, что подтверждается повторным свидетельством о государственной регистрации права от 13.04.2015 бланк 50-БА 273047, выданными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

На Участке, с привлечением денежных средств участников долевого строительства, осуществляется строительство двух жилых домов блокированной застройки №246, №247, №248, №249, состоящих из восьми блоков каждый.

На дату подписания настоящего Договора Участок находится в ипотеке ООО «Промрегионбанк», которую Застройщик обязуется прекратить до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику.

1.2. **«Дом»** – строящийся на Участке с привлечением денежных средств участников долевого строительства жилой дом блокированной застройки №249, состоящий из десяти блоков, основные характеристики которого приведены в Приложении №3 к Договору.

1.3. **«Объект долевого строительства», «Объект»** – жилое помещение (блок-квартира) в Доме, подлежащее передаче Участнику и обладающее характеристиками в соответствии с проектной документацией.

- 1.4. **«Общее имущество»** – ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одной блок-квартиры, а также Участок, на котором расположен Дом, элементы благоустройства и озеленения.
- 1.5. **«Разрешение на строительство»** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации на Дом требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
- 1.6. **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
- 1.7. **«Проектная общая площадь»** – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением лоджий, балконов и террас.
- 1.8. **«Фактическая общая площадь»** – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров, произведенных кадастровым инженером или БТИ по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением лоджий, балконов и террас.
- 1.9. **«Проектная общая приведенная площадь»** – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.
- 1.10. **«Фактическая общая приведенная площадь»** – сумма площадей всех помещений Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров, произведенных кадастровым инженером или БТИ по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.
- 1.11. **«Партнерство»** – некоммерческое партнерство по управлению территорией «Юсупово Парк» (ОГРН 1125000004469), учрежденное в целях создания (приобретения) и эксплуатации объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры жилого комплекса «Юсупово Лайф Парк» по адресу: Московская область, г. Домодедово, д. Юсупово.
- 1.12. **«Имущество Партнерства»** – объекты социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры жилого комплекса «Юсупово Лайф Парк», создаваемые (приобретаемые) Партнерством за счет целевых взносов, вносимых членами Партнерства, в том числе:
- сети водоснабжения, подключаемые к центральному водозаборному узлу с артезианскими скважинами, размещаемому в границах территории Партнерства;
  - самотечные сети хозяйственно-бытовой канализации, подключаемые к центральным очистным сооружениям хозяйственно-бытовых и ливневых стоков, размещаемым в границах территории Партнерства;

- сети электроснабжения 0,4 кВ, подключаемые к распределительной трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ «Юсупово», питающейся от РП 10 кВ (30 МВт) «Промзона» (д. Кучино);
- сети газоснабжения, подключаемые к внешнему распределительному газопроводу ГУП МО «Мособлгаз»;
- сети ливневой канализации, подключаемые к центральным очистным сооружениям хозяйственно-бытовых и ливневых стоков, размещаемым в границах территории Партнерства. Отвод поверхностных стоков осуществляется только с дорожного покрытия по закрытой системе водоотведения через дождеприемные решетки;
- улицы и проезды, тротуары – с твердым асфальтобетонным покрытием и бортовыми дорожными и тротуарными камнями;
- уличное освещение вдоль улиц и проездов;
- озеленение улиц и проездов;
- парки с расположенными на их территории спортивными и рекреационными объектами, включая открытые плоскостные спортивные сооружения, детские площадки, беседки;
- земельные участки, занимаемые вышеуказанными объектами.

## **2. Основания заключения Договора**

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных Домов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон о долевом участии»).
- 2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав.
- 2.3. В соответствии со статьей 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:
  - разрешение на строительство от 13.12.2016 №RU50-41-6761-2016, выданное Министерством строительного комплекса Московской области, подтверждающее право Застройщика осуществлять строительство жилого дома блокированной застройки, указанного в пункте 1.2 Договора;
  - свидетельство о государственной регистрации права от 13.04.2015 бланк 50-БА 273047, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, подтверждающее право собственности Застройщика на земельный участок, указанный в пункте 1.1 Договора;
  - проектная декларация, опубликованная на сайте Застройщика: <http://www.usupovo-1p.ru> (далее – «Проектная декларация»).
- 2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3 Договора.

## **3. Предмет Договора**

- 3.1. Настоящий Договор является смешанным договором и включает в себя элементы договора участия в долевом строительстве (пункт 3.2 Договора) и договора об обеспечении обязательств (пункт 3.3 Договора).
- 3.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется

принять Объект долевого строительства и уплатить Застройщику денежные средства, обусловленные настоящим Договором.

В соответствии с настоящим Договором у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, основные характеристики и описание степени строительной готовности которого приведены в Приложении №3 к Договору.

План объекта долевого строительства приведен в Приложении №1, схема размещения объекта долевого строительства на Участке и в Доме приведена в Приложении №2.

- 3.3. По настоящему Договору Участник обязуется уплатить Застройщику обеспечительный платеж в целях подтверждения намерений Участника о вступлении в члены Партнерства и внесении целевого взноса на создание имущества Партнерства. В момент принятия Участником Объекта долевого строительства указанный обеспечительный платеж будет перечислен Застройщиком на расчетный счет Партнерства.

#### **4. Цена Договора. Сроки и порядок оплаты**

- 4.1. Цена Договора составляет **\_ рублей РФ \_ копеек**, НДС не облагается, и включает в себя:

4.1.1. **\_ рублей РФ \_ копеек**, НДС не облагается, являющиеся возмещением затрат на строительство (создание) Дома и оплатой услуг Застройщика;

4.1.2. **\_ рублей РФ \_ копеек**, НДС не облагается, являющиеся обеспечительным платежом в счет оплаты целевого взноса в Партнерство.

4.2. Денежные средства, уплачиваемые Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Дома, составляют 70% (Семьдесят процентов) от суммы, указанной в пункте 4.1.1 Договора, и подлежат использованию Застройщиком в следующих целях: строительство (создание) Дома в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение права собственности на Участок; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Дома; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения (плата за технологическое присоединение).

4.3. Денежные средства, уплачиваемые Участником за услуги Застройщика, составляют 30% (Тридцать процентов) от суммы, указанной в пункте 4.1.1 Договора, и расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта затраты Застройщика на строительство Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика будут меньше суммы, уплаченной Участником в счет возмещением затрат на строительство (создание) Объекта, то образовавшаяся разница (экономия) зачитывается в счет оплаты услуг Застройщика.

В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта затраты Застройщика на строительство Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика превысят сумму, уплаченную Участником в счет возмещением затрат на строительство (создание) Объекта, то образовавшаяся разница (перерасход) учитывается как затраты Застройщика, принимаемые при налогообложении услуг Застройщика.

4.4. Цена Договора уплачивается Участником путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика №40702810540000020194 в ПАО Сбербанк, БИК 044525225 к/с 30101810400000000225, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав, при этом в графе «назначение платежа» платежного документа должно быть указано: **«Оплата по ДДУ от \_ №\_ в т.ч.: возмещение затрат на строительство – \_ руб., оплата услуг застройщика – \_ руб., обеспечительный платеж – \_ руб.»**.

Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента зачисления соответствующих денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Участник не имеет право осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика ранее дня государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора ранее дня государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о долевом участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней со дня получения соответствующего требования Застройщика.

- 4.5. Обеспечительный платеж, указанный в пункте 4.1.2 Договора, подлежит безналичному перечислению Застройщиком на расчетный счет Партнерства по следующим реквизитам: р/с 4070381030000000223 в ПАО «Промсвязьбанк» (Москва), БИК 044525555, к/с 3010181040000000555 с назначением платежа **«Оплата за ФИО целевого взноса на создание (приобретение) имущества общего пользования Партнерства»** не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания Сторонами Передаточного акта.

#### **5. Срок и порядок передачи Объекта.**

- 5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее **30 ноября 2020 г.**
- 5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту (далее – «Передаточный акт»).
- 5.3. По результатам произведенных обмеров Фактическая общая площадь и Фактическая общая приведенная площадь Объекта могут не совпадать с Проектной общей площадью и Проектной общей приведенной площадью Объекта. Стороны признают допустимой погрешность в обмерах Объекта при определении Фактических общей и общей приведенной площадей Объекта в размере 5% от площади Объекта.

В случае изменения Фактической общей площади и Фактической общей приведенной площади Объекта на величину, не превышающую 5%, перерасчет цены настоящего Договора не производится.

В случае изменения Фактической общей площади и Фактической общей приведенной площади Объекта на величину, превышающую 5%, перерасчет цены настоящего Договора осуществляется по дополнительному соглашению Сторон.

- 5.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока передачи, установленного Застройщиком в соответствии с пунктом 5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Дома и готовности к передаче Объекта по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса места жительства Участника несет Участник.
- 5.5. Участник обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в пункте 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика, прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому ему Объекту, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по

назначению, Участник в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта. При отсутствии мотивированного отказа Объект считается принятым Участником.

- 5.6. При уклонении либо отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 5.5 Договора), Застройщик, по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
- 5.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.6 Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком соответствующего требования.
- 5.8. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
- 5.9. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.
- 5.10. Обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно.

## **6. Гарантии качества**

- 6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.
- 6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации. При передаче Объекта Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации Объекта).
- 6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет со дня получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после получения письменного уведомления Участника о выявленных недостатках.

- 6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта помещений в Доме.
- 6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные на Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником установленных действующим законодательством правил эксплуатации Объекта.
- 6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта.
- 6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. Обязанности Сторон**

- 7.1. Обязанности Участника:
- Оплатить Застройщику цену Договора в размере и в порядке, предусмотренных статьей 4 Договора.
  - В срок, предусмотренный пунктом 5.1 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома принять Объект, подписать Передаточный акт, а также подать заявление о вступлении в члены Партнерства и внести целевой взнос в порядке, предусмотренном пунктом 4.5 Договора.
  - Со дня приемки Участником Объекта по Передаточному акту он несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Дома, в соответствии с действующим законодательством.
  - После приемки Объекта по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 1 (Одного) месяца зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику Застройщиком за отдельную плату.
  - Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
  - Любые ремонтные и отделочные работы на Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.
  - Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект в органе регистрации прав;
  - необходимых документов в целях внесения сведений об Объекте в государственный кадастр недвижимости и постановке Объекта на кадастровый учет;
  - другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.
- По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.
- 7.2. Обязанности Застройщика:
- Осуществить строительство Дома за счет денежных средств, привлекаемых у участников долевого строительства.
  - Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.
  - Передать Участнику Объект по Передаточному акту.
- 7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

- 8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
- 8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
- 8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.
- 8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. Порядок разрешения споров**

- 9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту жительства Участника или по месту нахождения Объекта.
- 9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная



Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. Срок действия договора. Ответственность**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 Договора и подписания Передаточного акта. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Передаточного акта.

10.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Дома в срок, превышающий установленный договором срок на 2 (Два) месяца;
- неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 2 статьи 7 Закона о долевом участии (об устранении недостатков либо соразмерном уменьшении цены договора);
- существенного нарушения требований к качеству Объекту.

10.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником срока внесения платежей более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

10.4. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет оплаты цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств и/или части на расчетный счет Застройщика до дня их возврата Участнику.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ или уклонение Участника от оплаты цены Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ или уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый календарный день просрочки.

## **11. Заключительные положения**

11.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии право собственности на Участок и строящийся (создаваемый) на этом Участке Дом будут считаться находящимися в залоге у Участника (залогодержателя).

11.2. Участник (залогодержатель) дает согласие Застройщику на раздел Участка и регистрацию права собственности на образованные земельные участки с сохранением залога, в случае возникновения такой необходимости для осуществления процедуры ввода Дома в эксплуатацию.

- 11.3. Участник дает свое согласие на последующий залог Участка в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими участниками долевого строительства, Объекты которых строятся Застройщиком на Участке.
- 11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
- 11.5. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
- 11.6. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
- 11.7. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Застройщика, и по одному для Участника и органа регистрации прав.
- 11.8. Неотъемлемой частью Договора являются:
- Приложение №1 – План объекта долевого строительства;
  - Приложение №2 – Схема размещения объекта долевого строительства в Доме и на Участке;
  - Приложение №3 – Основные характеристики Дома, объекта долевого строительства, описание степени строительной готовности объекта долевого строительства и благоустройства участка.

## **12. Подписи Сторон**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Лэндлоджик»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Туркенич Андрей Романович

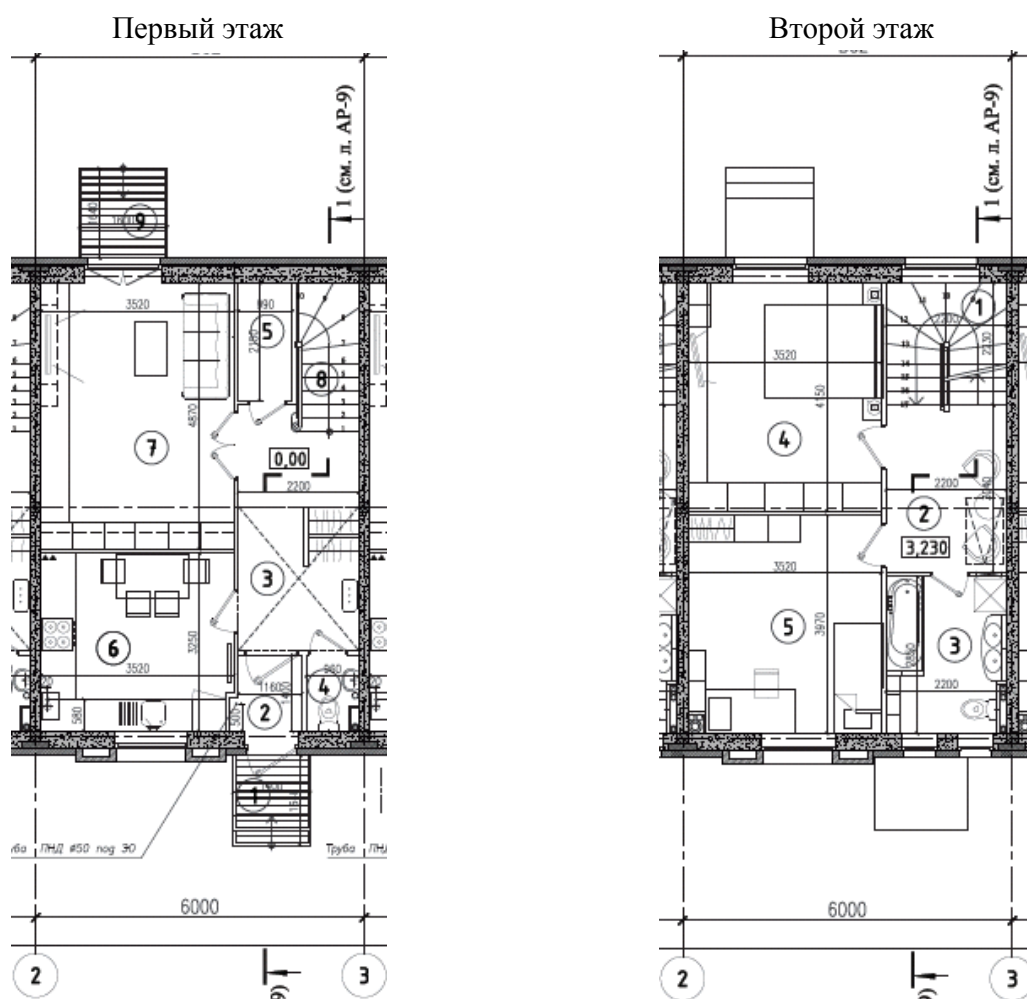
**Участник:**

**Гр. РФ ФИО**

---

*фамилия, имя, отчество / подпись*

**План объекта долевого строительства**



**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Лэндлоджик»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Туркенич Андрей Романович

**Участник:**

**Гр. РФ ФИО**

---

*фамилия, имя, отчество / подпись*

**Схема размещения объекта долевого строительства в Доме и на Участке**



**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Лэндлоджик»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Туркенич Андрей Романович

**Участник:**

**Гр. РФ ФИО**

\_\_\_\_\_  
фамилия, имя, отчество / подпись

**Основные характеристики жилого дома, объекта долевого строительства,  
описание степени строительной готовности объекта долевого строительства и  
благоустройства участка**

**1. Основные характеристики жилого дома**

Вид:	Жилой дом блокированной застройки, состоящий из восьми блоков
Назначение:	Жилое
Этажность:	2
Общая площадь, кв.м:	772,64
Материал наружных стен:	Стены многослойные: Внутренний слой- кирпич керамический эффективный двойной 250x120x140 М150, толщина 250мм; Утепление - Минераловатные плиты 1000x600x100мм толщина 100мм; Наружный слой: - По первому этажу облицовочный кирпич 250x120x65 на растворе марки М100; -По второму этажу кирпич керамический эффективный двойной 250x120x140 М150 с выравнивающей цементно-песчаной штукатуркой и финишным покрытием из полимерной декоративной штукатурки
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности:	С (Повышенный)
Сейсмостойкость:	Обеспечена для пятибалльной сейсмичности района строительства согласно СП 14.13330.2014 «Свод правил. Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*»

**2. Основные характеристики объекта долевого строительства (Объекта)**

Вид:	Блок-квартира	
Назначение:	Жилое помещение	
Номер блока, в котором расположен Объект:	249.2	
Проектная общая площадь Объекта, кв.м:	92,39	
Проектная общая приведенная площадь Объекта, кв.м:	93,77	
Количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов и террас, являющихся частями Объекта:		
1 этаж		
Номер на плане (см. прил. №1)	Наименование	Площадь, кв.м
1	Крыльцо	0,69 (с коэффициентом 0,3)
2	Тамбур	1,62
3	Холл	9,31
4	Санузел	1,34
5	Кладовка	2,13
6	Кухня	11,40
7	Жилая комната	17,10

8	Лестница	3,08
9	Крыльцо	0,69 (с коэффициентом 0,3)
2 этаж		
Номер на плане (см. прил. №1)	Наименование	Площадь, кв.м
1	Лестница	4,90
2	Холл	6,67
3	Ванная комната	6,27
4	Жилая комната	14,60
5	Жилая комната	13,97

### 3. Описание степени строительной готовности объекта долевого строительства (Объекта)

- внутренние межкомнатные перегородки не выполняются (свободная планировка);
- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство полов не выполняются;
- лестница не устанавливается;
- входная дверь – металлическая утепленная; окна, террасные и балконные двери – пластиковые с двухкамерными стеклопакетами; мансардные окна – деревянные с однокамерными стеклопакетами; межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;
- дымоход для газового котла в помещении котельной с отдельным входом; вытяжной канал естественной вентиляции в котельной с выводом через кровлю;
- трубопровод водоснабжения с подключением в уличном колодце; ввод в помещение из пола первого этажа;
- трубопровод канализации с подключением в уличном колодце; разводка канализации под железобетонной плитой 1-го этажа с технологическими отверстиями для подключения канализационного стояка и мойки на кухне;
- газопровод низкого давления с подключением к уличному газопроводу; разводка трубопровода газоснабжения по помещению котельной с установкой и подключением газового счетчика, двухконтурного газового котла;
- временная система отопления от двухконтурного газового котла с установкой отопительного радиатора на 1-м этаже;
- кабель электроснабжения от уличного распределительного щита (РЩ), в котором установлен электрический счетчик и ограничитель мощности; ввод кабеля электроснабжения на 1-й этаж до щита механизации с установленным автоматическим выключателем; подключение трехфазное 0,4кВ, выделенная максимальная мощность 10 кВт; в помещении с газоиспользующим оборудованием (котел) от шкафа механизации подключается розетка с заземляющими контактами, выполняется освещение (выключатель, патрон с лампой накаливания), к указанному оборудованию электропроводка выполняется по временной схеме, открытым способом; монтаж внутриквартирной электропроводки и электроустановочных изделий не выполняется;
- сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливается и не поставляется, работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов не выполняются.

### 4. Описание степени благоустройства Участка

- дорожка из тротуарной плитки типа «брусчатка» до крыльца Дома;
- травяной газон вдоль лицевой (передней) части Дома.