

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

## УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

## МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «МастерСтрой», ОГРН 1057748481460, ИНН/КПП 7702579021/773101001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Заворотного Игоря Дмитриевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон 214-ФЗ»), заключили настоящий договор (далее - настоящий Договор) о нижеследующем:

## 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

- 1.1. **Земельный участок** - земельный участок, имеющий следующие характеристики: категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: для жилищного строительства; общая площадь: 6 600 кв.м.; кадастровый номер: № 50:20:0010336:22253, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Барвиха, дача № 4а, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 19.11.2012 г. сделана запись регистрации № 50-50-96/129/2012-274.
- 1.2. **Многоквартирный дом** – Малоэтажный жилой комплекс с подземной автостоянкой и с объектами инженерной инфраструктуры, состоящий из трех односекционных корпусов одинаковой этажности (4 (Четыре) этажа), под корпусами жилого комплекса расположена общая подземная часть, состоящая из 3 (Три) подземных этажей, на которых расположена двухуровневая автостоянка для жильцов и гостей комплекса, а также технический этаж, отделяющий автостоянку от этажей жилого комплекса, строящийся на Земельном участке, адрес (строительный): Московская область, Одинцовский район, сельское поселение Барвихинское, д. Барвиха, дача № 4а, имеющий следующие основные характеристики:
- вид, назначение в соответствии с проектной документацией – здание, многоквартирный дом;
  - общая площадь – 15 169,64 кв. м.;
  - монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);
  - материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон;
  - класс энергоэффективности – В;
  - сейсмостойкость - 5 баллов.
- 1.3. **Объект долевого строительства** – кладовая (нежилое помещение), расположенная в Многоквартирном доме в корпусе № \_\_\_\_\_, на \_\_\_\_\_ этаже, со строительным номером (код помещения) \_\_\_\_\_, план которой, составленный в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ, приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору,

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, имеющая следующие основные характеристики:

- назначение – нежилое помещение;
- этаж - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);
- площадь – указана в п. 1.4. Договора;
- наличие частей Объекта долевого строительства – **нет**.

- 1.4. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.
- 1.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее по тексту - «Орган техинвентаризации»).
- 1.6. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) % от Цены Договора и денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) % от Цены Договора (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению. Цена Договора рассчитывается как произведение Проектной площади Объекта долевого строительства и цены единицы площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. Договора.
- 1.7. **Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства** – документ, составляемый Застройщиком, прилагаемый к акту приема-передачи Объекта долевого строительства и являющийся его неотъемлемой частью, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.
- 2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.
- 2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:
- Разрешения на строительство № RU 50-55-8168-2017 от «19» мая 2017 г., выдано Министерством строительного комплекса Московской области сроком действия до «30» сентября 2019 г.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

- 2.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства Многоквартирного дома содержится в проектной декларации, которая «05» декабря 2013 г. опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в газете «НОВЫЕ РУБЕЖИ» № 47 (13627), а также в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайтах <http://www.level-barvikha.ru> и <https://наш.дом.рф/>.
- 2.5. Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. Изменения к проектной декларации публикуются в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» на сайтах <http://www.level-barvikha.ru> и <https://наш.дом.рф/>.
- 2.6. Условия привлечения денежных средств Участника долевого строительства по Договору – использование счета эскроу.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. Цена настоящего Договора рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта долевого строительства на цену 1(Один) кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в пункте 3.4. настоящего Договора, и состоит из:
- денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, что составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_ % от Цены Договора (п.3.3. Договора);
  - денежных средств на оплату услуг Застройщика, что составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_ % от Цены Договора (п.3.3. Договора). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.
- В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.
- 3.2. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства в собственность.
- 3.3. Участник долевого строительства в рамках строительства (создания) Объекта долевого строительства уплачивает Застройщику Цену Договора в размере \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом 4. настоящего Договора.
- 3.4. Цена 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).
- 3.5. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента (далее также – «Величина допускаемого отклонения»), Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Застройщик производит перерасчет Цены Договора исходя из цены 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, умноженной на количество квадратных метров, соответствующее проценту превышения над Величиной допускаемого отклонения, о чем направляет Участнику долевого строительства уведомление с приложением подтверждающих изменение Фактической площади Объекта копий документов, выданных Органом техинвентаризации.
- 3.6. Уплата суммы, указанной в п. 3.5. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика с приложением подтверждающих изменение Фактической площади

- Объекта копий документов, выданных Органом техинвентаризации, способом, указанным в уведомлении Застройщика.
- 3.7. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится/уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства менее или равно чем на 3 (Три) процента (Величину допускаемого отклонения), перерасчет Цены Договора не производится, так как Стороны признают это несущественным допустимым отклонением.
- 3.8. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 3 (Три) процента (Величину допускаемого отклонения), Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Застройщик производит перерасчет Цены Договора, исходя из цены 1 (Один) кв.м. Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, умноженной на количество квадратных метров, соответствующее проценту превышения Величины допускаемого отклонения, о чем направляет Участнику долевого строительства уведомление с приложением подтверждающих изменение Фактической площади Объекта копий документов, выданных Органом техинвентаризации, и производит возврат денежных средств в порядке, определенном в п. 3.9. Договора.
- 3.9. Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.8. настоящего Договора, производится Застройщиком путем перечисления денежных средств по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства.
- 3.10. Уведомления, предусмотренные настоящей статьей Договора, могут включаться в текст сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и/или акта приема-передачи Объекта, направляемых в порядке, определенном ст.6 Договора.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1. Участник долевого строительства в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней (*сроки и размеры уплаты Цены Договора могут быть иными, в указанном случае прописывается согласованный порядок*) с даты государственной регистрации Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (далее – «Регистрирующий орган») обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора (далее также – «Депонируемая сумма») на счет эскроу № 40824 \_\_\_\_\_, открываемый в Банк «ДОМ.РФ» (далее также – «Эскроу-агент»), ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, адрес места нахождения Банка: 121069, РОССИЯ, г Москва, ул Воздвиженка, 10, адрес электронной почты – [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), номер телефона - **8 800 775-86-86**, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее также – «Депонент») в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее также – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом. Денежные средства в счет Цены Договора не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу, указанный в настоящем пункте Договора. Цена Договора должна быть уплачена Участником до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 4.2. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Эскроу-агенту не выплачивается.

- 4.3. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Закона № 214-ФЗ, этой информации, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику.
- 4.4. Если в отношении Эскроу-агента, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Права и обязанности Застройщика:
- 5.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.3. настоящего Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.
- 5.1.2. Застройщик обязуется собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома, вводу его в эксплуатацию.
- 5.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.
- 5.1.4. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания акта приема-передачи в срок до **«30» сентября 2019 года**. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока и только при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 5.1.5. Застройщик обязуется осуществлять возврат сумм, предусмотренных настоящим Договором, в порядке, определенном настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему.
- 5.1.6. Застройщик имеет право на внесение изменений в проектную документацию Многоквартирного дома без дополнительного согласования с Участником, при условии, что такие изменения не приведут к существенному изменению проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в пп. 1.3. – 1.4. Договора, назначению Объекта долевого строительства, не повлияют на конструктивную надежность и безопасность Многоквартирного дома, а также при условии соблюдения Застройщиком требований (если указанное необходимо в соответствии с действующим законодательством) по прохождению экспертизы проектной документации и внесения изменений в разрешение на строительство. При этом внесение изменений в Договор не требуется, Застройщик обязуется в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством внести соответствующие изменения в проектную декларацию строительства Многоквартирного дома и разместить их на сайтах в информационно-

телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет», указанных в п.2.4.-2.5. Договора.

- 5.1.7. Застройщик вправе после завершения строительства объектов, не входящих в состав общего имущества собственников Многоквартирного дома согласно нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, передавать указанные объекты органам местного самоуправления или соответствующим эксплуатирующим организациям.
- 5.2. Права и обязанности Участника:
- 5.2.1. Участник обязуется совместно с Застройщиком обеспечить подачу необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента его подписания. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора уплачивается обеими Сторонами в порядке и размерах, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2.2. Участник обязуется осуществить уплату Цены Договора, определенную п. 3.3. настоящего Договора, в порядке, установленном разделами 3. и 4. настоящего Договора.
- 5.2.3. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора и до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Участник также имеет право уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу до выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора, но с одновременным переводом долга на третье лицо в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2.4. Участник обязуется приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение 7 (Семь) рабочих дней с даты получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, и принять Объект долевого строительства (при отсутствии оснований для отказа от принятия Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 6.6. настоящего Договора) в срок, предусмотренный п.6.1. настоящего Договора.
- 5.2.5. С момента подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора) Участник обязуется нести расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, а также общего имущества Многоквартирного дома и оплачивать коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства путем оплаты эксплуатирующей организации эксплуатационных и коммунальных услуг, по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией, на основании выставленных эксплуатирующей организацией счетов на оплату. В случае несения указанных расходов Застройщиком, Участник обязуется компенсировать их Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования и счетов на оплату эксплуатирующей организации от Застройщика.
- 5.2.6. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по его перепланировке или переоборудованию.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

- 6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи, составленному в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ, в срок до «30» сентября 2019 г. К акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи. При этом передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного в настоящем пункте срока при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим пунктом срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.
- 6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами акта приема-передачи (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора).
- 6.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 6.6. До подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому, при условии наличия таких несоответствий.
- 6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный в п. 6.1. настоящего Договора срок, в порядке, установленном подпунктом 5.2.4. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного п. 6.6. настоящего Договора) Застройщик, по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства в соответствии с подпунктом 5.1.4. п.6.1. настоящего Договора). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Договора одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.6.1. настоящего Договора 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.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным, обязательным требованиям в области строительства.
- 7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет **5 (Пять) лет** со дня ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.
- 7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет **3 (Три) года** со дня подписания Участником акта приема-передачи Объекта долевого строительства (либо с момента подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случаях, указанных в п. 6.7. настоящего Договора).
- 7.5. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора и/или указанных в п. 7.1 настоящего Договора обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика:
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
  - соразмерного уменьшения Цены Договора;
  - возмещения своих расходов на устранение недостатков.
- 7.6. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 ст. 9 Закона 214-ФЗ.
- 7.7. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.
- 7.8. 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 или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

- 7.9. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных разделом 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.
- 7.10. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.
- 7.11. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Участник обязуется направлять указанные требования по адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления требования. Информация об адресе Застройщика проверяется Участником самостоятельно на официальном сайте органа, осуществляющего государственную регистрацию юридических лиц (на дату подписания Договора – Федеральная налоговая служба), в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» (на дату подписания Договора указанным сайтом является <https://www.nalog.ru/>).
- 7.12. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.
- 8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.
- 8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.
- 8.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.
- 8.5. В случаях расторжения настоящего Договора, в том числе, в результате одностороннего отказа от исполнения Договора одной из Сторон, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Закона № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства в порядке, определенном договором счета эскроу.

- 8.6. Регистрирующий орган не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, размещает в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Закона № 214-ФЗ, сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации настоящего Договора.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

- 9.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).
- 9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любой характера, блокады, запрещения, а также изменения действующего законодательства.
- 9.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.
- 9.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.
- 9.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.
- 9.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 9.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации. С момента подписания Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.
- 10.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору и их передачи в Регистрирующий орган, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяется дополнительным соглашением.
- 10.3. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

- 10.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в разделе 11 настоящего Договора. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение одного месяца, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации порядке.
- 10.5. Настоящим Участник дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных способом, выбранным по усмотрению Застройщика, в том числе на бумажном и электронных носителях, с использованием или без использования средств автоматизации. Обработка персональных данных включает в себя следующие действия: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передача, обезличивание, блокирование, уничтожение. Целью предоставления и обработки персональных данных является заключение настоящего Договора, его последующее исполнение. Такое согласие предоставляется на срок, превышающий 5 (Пять) лет установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства и может быть отозвано Участником долевого строительства в любой момент путем направления Застройщику подписанного письменного уведомления.
- 10.6. Настоящим Участник подтверждает факт того, что все условия Договора им прочтены и ему понятны, до подписания Договора он получил необходимую и достаточную информацию об Объекте долевого строительства и Многоквартирном доме, а также о Застройщике, ознакомился с проектной декларацией строительства Объекта, с учетом всех внесенных в нее изменений, размещенных Застройщиком на дату подписания настоящего Договора.
- 10.7. Стороны подтверждают, что обладают всеми необходимыми полномочиями для заключения Договора, все необходимые одобрения и согласия, необходимые для заключения Договора, ими получены.
- 10.8. Настоящий Договор составлен в 3-х (Три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - Участнику, один экземпляр - Застройщику, один экземпляр - для предоставления в Регистрирующий орган.
- 10.9. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:  
Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства. План Объекта долевого строительства.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 11.1. В случае изменения адреса места нахождения, адреса регистрации, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.
- 11.2. Реквизиты Сторон:

**Участник:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Почтовый адрес Участника: \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

Контактный телефон Участника: \_\_\_\_\_.

Адрес электронной почты Участника: \_\_\_\_\_.

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «МастерСтрой»

Адрес места нахождения и адрес для направления писем: 121609, г. Москва,  
Осенний бульвар, дом 23, 5 этаж, помещение I, комната 19.

ИНН 7702579021, КПП 773101001

ОГРН 1057748481460,

р/с 40702810500900018595

АО «Банк ДОМ.РФ»

к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

Адрес электронной почты: [masterstroy@level-barvikha.ru](mailto:masterstroy@level-barvikha.ru)

Тел.: 8(495)729-66-78

**12. ПОДПИСИ СТОРОН**

**Участник:**

**Застройщик:**

ООО «МастерСтрой»

Генеральный директор

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

\_\_\_\_\_/И.Д. Заворотный/  
М.П.

Участник \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «\_\_» \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ года

## ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

кладовая (нежилое помещение), расположенная в Многоквартирном доме в корпусе № \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_) на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, со строительным номером (код помещения) \_\_\_\_\_, проектной  
площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв. м.

**Участник:**

**Застройщик:**

ООО «МастерСтрой»

Генеральный директор

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

\_\_\_\_\_/И.Д. Заворотний/

М.П.