

**Типовая форма договора**  
**(Нежилые помещения, рассрочка до ввода объекта в эксплуатацию)**

Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

г. Красногорск Московской области

«\_\_\_» \_\_\_\_ 201\_ года

**Гражданин(ка)** Российской Федерации \_\_\_\_\_,  
пол – \_\_\_\_\_, «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_,  
паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_\_»  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_-\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (при наличии),  
(для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии),  
сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ  
(временная регистрация, вид на жительство), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по  
адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник», с одной стороны,  
и

**Для юридического лица, зарегистрированного до 01 июля 2002 года:**

\_\_\_\_\_, зарегистрированное ... (кем) ... (когда),  
Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01  
июля 2002 года - серия ... № ..., запись внесена ... (когда) ... (кем), ОГРН ..., ИНН ..., КПП  
..., место нахождения: ... (индекс), ... (адрес) , в лице Генерального директора  
\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в  
дальнейшем «Участник», с одной стороны, и

**Для юридического лица, зарегистрированного после 01 июля 2002 года:**

\_\_\_\_\_, зарегистрированное ... (кем) ... (когда) за ОГРН  
..., Свидетельство о государственной регистрации юридического лица - серия \_ № ..., ИНН  
..., КПП ..., место нахождения: ... (индекс), ... (адрес), в лице Генерального директора  
\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемое в  
дальнейшем «Участник», с одной стороны, и

**Для индивидуального предпринимателя:**

**Индивидуальный предприниматель** \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_,  
Свидетельство о регистрации - серия \_\_ № \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ года  
рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_-  
\_\_\_\_\_, зарегистрированный/проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в  
дальнейшем «Участник», с одной стороны, и

**Акционерное общество «ЗАТОНСКОЕ»** (место нахождения: Московская область, г.  
Красногорск, ул. Светлая, д.3А, стр.2, ОГРН 1035004473426, ИНН 5024062326), в лице  
Генерального директора Скринника Олега Витальевича, действующего на основании Устава/  
Мороз Аллы Андреевны, действующей на основании доверенности от 15.09.2016 года,  
удостоверенной Уразовой Риммой Рашидовной, нотариусом города Москвы,  
зарегистрированной в реестре за № 2-4097/ Нетесиной Людмилы Александровны,  
действующей на основании доверенности от 15.09.2016 года, удостоверенной Уразовой  
Риммой Рашидовной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 2-  
4097/ Шатовой Марины Петровны, действующей на основании доверенности от 04.10.2016  
года, удостоверенной Уразовой Риммой Рашидовной, нотариусом города Москвы,  
зарегистрированной в реестре за № 1-5181, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с  
другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о  
нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой закрытого типа (корпус 17) на земельном участке с кадастровым номером 50:11:0010104:590 по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи г. Красногорска, именуемый далее «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи расположенное в Объекте встроенное нежилое помещение, именуемое далее – «Помещение», с характеристиками, указанными в п.1.2 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Помещение в частную собственность в установленный настоящим Договором срок.

1.2. На момент подписания настоящего Договора Помещение имеет следующие проектные характеристики (до выполнения отделки и (или) подготовки под отделку), соответствующие проектной документации на Объект:

- планируемая общая площадь: \_\_\_\_\_ кв.м;
- место расположения: Тип \_\_\_\_\_, Секция \_\_, Корпус \_\_, Этаж \_\_;
- строительные оси \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_;
- наличие (отсутствие) отделки: без отделки.

Нормативная удельная нагрузка электропотребления в Помещении составляет 0,1 кВт/м<sup>2</sup>.

Назначение Помещения: помещение общественного назначения.

Расположение Помещения в Объекте, характеристики Помещения и Объекта, а также проектный план Помещения отражены на планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Окончательные площади и иные характеристики Помещения определяются по результатам инвентаризации Помещения, проведенной уполномоченным органом (организацией), и ввода Объекта в эксплуатацию.

1.3. Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: до «22» июня 2019 года. Объект может быть введен в эксплуатацию досрочно.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена настоящего Договора (без учета сумм, указанных в п.2.2 настоящего Договора) на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, из которых:

2.1.1. **80% (восемьдесят процентов)** от цены настоящего Договора составляют сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство;

2.1.2. **20% (двадцать процентов)** от цены настоящего Договора составляют сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, в которую включен НДС по ставке 18%.

В случае увеличения затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, без изменения цены настоящего Договора. После окончания строительства Объекта Застройщик вправе увеличить сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору за счет разницы между полученными суммами денежных средств на возмещение затрат на строительство и понесенными Застройщиком затратами на строительство Объекта, без изменения цены настоящего Договора.

2.2. Цена Договора, указанная в п.2.1. настоящего Договора, изменяется на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой площади Помещения по результатам инвентаризации Помещения, проведенной уполномоченным органом (организацией).

В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей площади Помещения по результатам инвентаризации Помещения, проведенной уполномоченным органом (организацией), цена настоящего Договора соответственно увеличивается (уменьшается) на стоимость разницы между планируемой общей площадью Помещения и общей площадью Помещения по результатам инвентаризации Помещения, проведенной уполномоченным органом (организацией). При этом Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади Помещения, равную \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей** \_\_\_\_ **копеек**. Стороны определили, что для осуществления соответствующих доплат (выплат) по результатам инвентаризации Помещения, проведенной уполномоченным органом (организацией), используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке (подготовке под отделку) Помещения.

Стороны пришли к соглашению, что в случае увеличения (уменьшения) общей площади Помещения менее чем на 0,1 кв.м, соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

2.3. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем перечисления рублевых денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо путем внесения рублевых денежных средств в кассу Застройщика. Обязательства Участника по оплате считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или поступления денежных средств в кассу Застройщика. Учет каждого платежа, осуществленного Участником, производится Застройщиком в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Договора.

2.4. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, осуществляется Участником по графику, зафиксированному в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник вправе произвести оплату по Договору досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае, если к моменту осуществления очередного платежа в соответствии с графиком, зафиксированным в Приложении № 2 к настоящему Договору, государственная регистрация настоящего Договора не произведена, обязательство по оплате указанных платежей возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом Участник обязан произвести указанные платежи в течение семи календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. В случаях, указанных в п. 2.2 настоящего Договора, Участник обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или путем внесения денежных средств в кассу Застройщика.

### **3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Участник обязуется:**

3.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Принять Помещение в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Помещения и о сроке его передачи (в т.ч. в случае досрочной передачи Помещения).

3.1.3. С момента оформления акта приема-передачи Помещения, но не позднее, чем по истечении 8 (восьми) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Помещения.

3.1.4. После подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить государственную пошлину.

Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Помещения предоставить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Помещение, в том числе оплатить государственную пошлину.

3.1.5. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Помещения.

3.1.6. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

### **3.2. Участник вправе:**

3.2.1. В случае обнаружения недостатков Помещения потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

### **3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.

3.3.2. Направить Участнику сообщение (уведомление) о готовности Помещения и о сроке его передачи.

3.3.3. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику Помещение по акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Помещения до момента оформления акта приема-передачи, но не более срока окончания периода, установленного п. 5.1 настоящего Договора. По истечении срока окончания периода, установленного п. 5.1 настоящего Договора, риск случайной гибели или повреждения Помещения несет Участник.

3.3.4. Нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Помещения, до оформления акта приема-передачи Помещения, но не более 8 (восьми) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

### **3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и не передавать Помещение Участнику до оплаты цены настоящего Договора в полном объеме.

3.4.2. При неявке Участника для приемки Помещения в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника от приемки Помещения, а также при несовершении Участником необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Помещения, в последний день срока окончания периода, указанного в уведомлении Застройщика о сроке его передачи, оформить односторонний акт приема-передачи Помещения (в том числе в случае досрочной передачи Помещения). При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Помещения на Участника переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Помещения, бремя содержания Помещения, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг.

## **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ПОМЕЩЕНИЕ. КАЧЕСТВО**

4.1. Гарантийный срок на Помещение устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Помещение начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и (или) Объекта, составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участнику.

4.3. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Помещения:

4.3.1. Проектное и/или фактическое) изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества в нем, Помещения; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

4.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.4. В случае непринятия Помещения Участником в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение и/или ухудшение качества Помещения.

## **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

5.1. В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса РФ срок передачи Помещения (оформление акта приема-передачи) определяется периодом времени и составляет 8 (восемь) месяцев. Течение настоящего срока начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию и полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.4, 2.5, 3.1.1 настоящего Договора.

5.2. При исполнении Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участник не вправе уклоняться от его приемки. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Помещения Участнику досрочно до начала срока передачи Помещения, предусмотренного п. 5.1 настоящего Договора. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участник не вправе уклоняться от его приемки.

5.3. С момента передачи Помещения к Участнику также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте, пропорциональная размеру общей площади Помещения (ст.ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

5.4. По соглашению Сторон срок передачи Помещения может быть изменен.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Помещения Участнику, Застройщик уплачивает Участнику проценты в размере 1/150 (1/300 для ЮЛ) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Помещения Участнику вследствие уклонения Участника от приемки Помещения, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени).

6.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных абзацем 2 п. 3.1.4 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора.

В случае систематического (более трех раз за 12 месяцев) нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в разделе 2 Договора, или просрочки внесения очередного платежа по графику финансирования (Приложение № 2 к настоящему Договору) более чем на два месяца (а в случае нарушения сроков внесения платежей в соответствии с п.2.5. настоящего Договора – на срок более 30 дней) или нарушения Участником обязанностей, предусмотренных п. 3.1.2. и (или) п. 3.1.5. настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

6.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами. Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Помещение только с письменного согласия Застройщика.

6.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае систематического (более трех раз за 12 месяцев) нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в пунктах 2.4, 2.5 настоящего Договора, или просрочки внесения очередного платежа по графику финансирования (Приложение № 2 к настоящему Договору) более чем на два месяца.

В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику.

В случае расторжения настоящего Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения передает Участнику рублевые денежные средства, внесенные Участником в счет исполнения обязательств по оплате цены настоящего Договора. В случае если в течение 10 (десяти) рабочих дней Участник в письменном виде не обратился к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик зачисляет их в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика либо обособленного подразделения Застройщика, о чем уведомляет Участника.

Право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:

6.6.1. Просрочки в исполнении Участником обязанности, предусмотренной п. 2.5 настоящего Договора, на срок более 30 (тридцати) календарных дней.

6.6.2. Неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 3.1.2 настоящего Договора.

6.6.3. Выполнения Участником самовольного переустройства и (или) перепланировки Помещения.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпунктах 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3 настоящего Договора, Застройщик в течение 3 (трех) месяцев с момента его расторжения передает Участнику рублевые денежные средства, внесенные Участником в счет исполнения обязательств по оплате цены настоящего Договора.

## **7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

7.1. До передачи Участнику Помещения по акту приема-передачи переустройство и перепланировка не допускаются. При расторжении настоящего Договора по вине или

инициативе Участника последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента расторжения привести Помещение в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

7.2. Самовольная перепланировка и (или) переустройство Помещения, выполненные Участником до приемки Помещения по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Помещении возмещению Участнику не подлежат.

7.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Помещения, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

7.4. В случае, если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в порядке, установленном п. 3.2.1 настоящего Договора. Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком требования Участника, соответствующего условиям п. 3.2.1 настоящего Договора. Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте [www.zatonskoe.ru](http://www.zatonskoe.ru) в сети «Интернет».

7.6. При изменении реквизитов (как то: адрес, номер банковского счета, номера телефонов и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.7.5 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким неуведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктами 6.5, 6.6 настоящего Договора Застройщик возвращает внесенные Участником рублевые денежные средства за вычетом 10 % штрафа от цены настоящего Договора в случае его неоплаты Участником на дату расторжения Договора. Размер вычета не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

7.8. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.9. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств,

предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3 настоящего Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

7.10. (Для ФЛ) Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Красногорским городским судом Московской области. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.

(Для ЮЛ и ИП) Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Арбитражным судом Московской области.

7.11. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации. Регистрация права собственности Участника на Помещение осуществляется после полной оплаты цены настоящего Договора.

Помещение будет находиться в залоге у Застройщика до полного исполнения Участником принятых на себя обязательств по настоящему Договору, в том числе до уплаты цены настоящего Договора в полном объеме. Участник обязуется, в случае регистрации права собственности Участника на Помещение до полной его оплаты, обеспечить регистрацию залога (ипотеки) Помещения согласно Главы IV Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в пользу Застройщика. В случае несоблюдения указанной обязанности, Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере, равном сумме неоплаченной части цены настоящего Договора.

С даты государственной регистрации ипотеки в отношении Помещения в Едином государственном реестре недвижимости Помещение будет находиться в залоге до полного исполнения Участником принятых на себя обязательств по настоящему Договору. Стоимость предмета залога признается равной цене настоящего Договора в размере, указанном в разделе 2 настоящего Договора.

Залогодержателем будет являться Застройщик, а залогодателем — Участник. Права Застройщика как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ. Ипотека обеспечивает уплату Застройщику как залогодержателю Участником как залогодателем цены настоящего Договора в полном объеме. Ипотека обеспечивает требования Застройщика как залогодержателя в том объеме, в каком они существуют к моменту их фактического исполнения Участником как залогодателем.

В случае несовершения Участником действий, направленных на регистрацию залога (ипотеки) Помещения в пользу Застройщика при регистрации права собственности Участника на Помещение в соответствии с условиями настоящего пункта, и/или отказа органа, осуществляющего государственную регистрацию обременений недвижимого имущества, в государственной регистрации залога (ипотеки) Помещения в пользу Застройщика Застройщик вправе потребовать досрочной уплаты цены настоящего Договора,

а Участник обязуется оплатить цену настоящего Договора в полном объеме в срок, указанный в соответствующем уведомлении Застройщика.

7.12. Обязательства Застройщика обеспечиваются залогом в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.13. Участник выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное или безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Объект);

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект;

- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения).

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

7.14. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.2 настоящего Договора.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или Помещение, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Помещения, на целевое назначение Помещения, не привели к изменению общей площади Помещения более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

7.15. Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте [www.zatonskoe.ru](http://www.zatonskoe.ru) в сети «Интернет». Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

7.16. (для ФЛ) Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, ООО «Эталон-Инвест», АО «ГК «Эталон», организациями, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая

информация об Участнике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ**

8.1. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. В случае перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика платежным поручением Участник указывает в платежном поручении номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае составления их в письменной форме и согласования обеими Сторонами.

9.3. Участник поставлен в известность, что в момент оформления акта приема-передачи Помещения он обязан заключить с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, договор управления многоквартирным домом и договор на вывоз сверхнормативного мусора, образующегося в результате выполнения Участником отделочных работ в Помещении.

9.4. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

9.5. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивают силу.

9.6. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.7. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

## **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**УЧАСТНИК:** *(Для ФЛ и ИП):*

\_\_\_\_\_ пол – «\_\_\_\_\_», \_\_\_\_\_ года рождения,  
паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по  
адресу: \_\_\_\_\_

Адрес для корреспонденции:  
\_\_\_\_\_

Адрес электронной почты:  
\_\_\_\_\_

Номер телефона:  
\_\_\_\_\_

*(мобильный)*

\_\_\_\_\_  
*(ФИО прописью)*

*(Для ЮЛ):*

\_\_\_\_\_ *(наименование),*

Банковские реквизиты \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты:  
\_\_\_\_\_

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
*(ФИО прописью)*

**ЗАСТРОЙЩИК: АО «ЗАТОНСКОЕ»**

Московская область, г. Красногорск,  
ул. Светлая, д.3А, стр.2,  
адрес для корреспонденции: 127051,  
г. Москва, Цветной бульвар, д. 22, стр. 1,  
ОГРН 1035004473426,  
ИНН 5024062326, КПП 502401001,  
р/с 40702810738000033045 в  
ПАО Сбербанк,  
к/с 30101810400000000225,  
БИК 044525225

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ Скринник О.В.

\_\_\_\_\_ Мороз А.А.

*(по доверенности)*

\_\_\_\_\_ Нетесина Л.А.

*(по доверенности)*

\_\_\_\_\_ Шатова М.П.

*(по доверенности)*

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 (Лист 1)**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года**

**Расположение Помещения (нежилого помещения) в Объекте:**

Проектные характеристики Объекта

1.	Вид:	Здание (многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и автостоянкой закрытого типа)
2.	Назначение:	Здание жилое с помещениями общественного назначения
3.	Количество этажей:	24 + 2 подземных
4.	Общая площадь:	76 960,70 кв.м
5.	Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Наружный слой:	Керамогранитная плитка в системе вентилируемого фасада
7.	Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
8.	Класс энергоэффективности:	«С, С+» нормальный
9.	Сейсмостойкость:	Не требуется

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_  
(ФИО прописью)

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Генеральный директор  
АО «ЗАТОНСКОЕ»

\_\_\_\_\_ Скринник О.В.

\_\_\_\_\_ Мороз А.А.  
(по доверенности)

\_\_\_\_\_ Нетесина Л.А.  
(по доверенности)

\_\_\_\_\_ Шатова М.П.  
(по доверенности)

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 (Лист 2)**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года**

**Проектные характеристики Помещения (нежилого помещения)**

ИДН	
Тип Помещения	
Этаж	
Оси	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	
Планируемая жилая площадь, кв.м.	0,00

№	Наименование части Помещения	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_  
(ФИО прописью)

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Генеральный директор  
АО «ЗАТОНСКОЕ»

\_\_\_\_\_  
Скринник О.В.  
Мороз А.А.

(по доверенности)

\_\_\_\_\_  
Нетесина Л.А.

(по доверенности)

\_\_\_\_\_  
Шатова М.П.

(по доверенности)

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_ 201\_ года**

**ГРАФИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ**

	<b>Дата очередного платежа</b>	<b>Сумма платежа (руб.)</b>		<b>Дата очередного платежа</b>	<b>Сумма платежа (руб.)</b>
1			9		
2			10		
3			11		
4			12		
5			13		
6			14		
7			15		
8			16		

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_  
(ФИО прописью)

**ЗАСТРОЙЩИК:**

Генеральный директор  
АО «ЗАТОНСКОЕ»

\_\_\_\_\_ Скринник О.В.

\_\_\_\_\_ Мороз А.А.  
(по доверенности)

\_\_\_\_\_ Нетесина Л.А.  
(по доверенности)

\_\_\_\_\_ Шатова М.П.  
(по доверенности)