

**ДОГОВОР № ИВ-К1-  
участия в долевом строительстве**

город Ивантеевка Московской области

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Закрытое акционерное общество «Авиаспецресурс», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора гр. Шлобина Александра Феликсовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ дата выдачи: \_\_\_\_ года, код подразделения\_\_\_\_, зарегистрированн\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, с другой стороны, именуем\_\_\_\_ «Участник долевого строительства»/«Участник»,

именуемые далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В тексте настоящего Договора следующие термины и определения имеют указанное значение (слова, употребляемые в единственном числе, могут употребляться также и во множественном числе, где это требуется по смыслу настоящего Договора):

1.1. Многоквартирный дом - 17-ти этажный двухсекционный жилой дом (Корпус №1), входящий в состав 1 этапа объекта: «Четыре 17-ти этажных односекционных жилых дома и 17-ти этажный 2-х секционный жилой дом», возводимый по строительному адресу: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Студенческий проезд (квартал 13А)

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный дом;
- назначение: жилое;
- этажность: 17 этажей (1-й этаж нежилой) + подвал + технический этаж;
- общая площадь: 16 032,6 кв. м.;
- материал наружных стен: стены из мелкоштучных каменных материалов (блоки из ячеистого бетона) с утеплением минераловатными плитами и декоративным фактурным покрытием;
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: А++;
- класс сейсмостойкости: сейсмичность района строительства - менее 6 баллов (влияние сейсмичности на здания учитываются, начиная с 7 баллов и выше).

1.2. Объект долевого строительства/Объект – жилое помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений, основные характеристики которого указаны в пункте 3.2. настоящего Договора, входящее в состав Многоквартирного дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в сроки и в порядке, указанные в разделе 5 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.3. Проектная площадь Объекта – общая площадь Объекта по проектной документации, установленная Сторонами в целях исчисления Цены Договора до получения Данных технической инвентаризации Объекта, и указанная в пункте 3.2 настоящего Договора и в Приложении № 1 к Договору;

1.4. Техническая инвентаризация – техническая инвентаризация Многоквартирного дома, проведения перед вводом его в эксплуатацию, в соответствии с требованиями законодательства;

1.5. Данные технической инвентаризации Объекта – данные фактических обмеров Объекта долевого строительства, полученные в результате проведения Технической инвентаризации Многоквартирного дома;

1.6. Фактическая площадь Объекта – общая площадь Объекта, установленная

Застройщиком в целях исчисления окончательной Цены Договора и рассчитанная на основании Данных технической инвентаризации Объекта как сумма площадей всех помещений Объекта (с учетом площади лоджий с применением коэффициента 0,5).

1.7. План Объекта – план, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных конструкций и оборудования. План Объекта носит предварительный характер и уточняется по Данным технической инвентаризации.

1.8. Качество Объекта - Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствие его рабочей документации, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Многоквартирного дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору;

1.9. Акт приема-передачи – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику долевого строительства;

1.10. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта, который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта на стоимость одного кв. м. площади Объекта, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора. Цена Договора подлежит в дальнейшем изменению на условиях и в порядке, оговоренном в пункте 4.8 настоящего Договора.

1.11. Официальная переписка: Все вопросы, возникающие в процессе исполнения Сторонами условий настоящего Договора, решаются только путем Официальной переписки. Под Официальной перепиской Стороны понимают вручение корреспонденции: письма, сообщения, уведомления, финансового или иного документа (далее по тексту - Сообщение) другой Стороне под расписку или его отправление по почте заказным (ценным) письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу для почтовых отправлений, указанному в разделе 10 настоящего Договора. Сообщение считается переданным (полученным) в день вручения Сообщения соответствующей Стороне (ее уполномоченному лицу под расписку) или в день прибытия Сообщения в место вручения, при отправлении Сообщения по почте. Нарушение способа Официальной переписки приравнивается к неуведомлению с соответствующими последствиями. Сообщение считается полученным соответствующей Стороной при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением о причине возврата:

- отказ адресата от получения,
- отсутствие адресата по указанному адресу,
- истек срок хранения,
- иные обстоятельства,

1.12. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером: 50:43:0050101:175, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, общей площадью: 2144 (Две тысячи сто сорок четыре) кв.м, по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, Студенческий проезд, принадлежит Застройщику на правах аренды по Договору аренды земельных участков №1 от 01.01.2017г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 17 февраля 2017 г., номер записи регистрации: 50:43:0050101:174-50/013/2017-2.

## 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «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).

2.2. На момент подписания настоящего Договора Застройщик имеет:

2.2.1. Право аренды земельного участка, с кадастровым номером: 50:43:0050101:175, разрешенное использование: для многоэтажной застройки, общей площадью: 2144 (Две тысячи сто сорок четыре) кв.м, по адресу: Московская область, г. Ивантеевка, Студенческий проезд, по Договору аренды земельных участков №1 от 01.01.2017г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 17 февраля 2017 г., номер записи регистрации: 50:43:0050101:174-50/013/2017-2;

2.2.2. Положительное заключение государственной экспертизы № 50-1-1-3-1019-16 от 31.10.2016г. проектной документации, выданное ГАУ МО «Мособлэкспертиза»;

2.2.3. Разрешение на строительство № RU50-13-8005-2017 от 25.04.2017, выданное Министерством строительного комплекса Московской области;

2.2.4. Заключение Министерства строительного комплекса Московской области от 11.05.2017г. о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным законом № 214-ФЗ;

2.2.5. Проектная декларация (размещается в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте Застройщика с электронным адресом: <http://www.asresurs.ru>).

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется своими силами (и/или с привлечением других лиц) построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику Объект, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2. Объект имеет следующие основные характеристики:

Назначение	Секция	Этаж	Проектный (условный) номер
<i>Жилое помещение</i>	—	—	№ —
Проектная площадь Объекта, кв.м.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Стоимость, руб.	Количество комнат
—	—	—	— (—)
Комнаты		Помещения вспомогательного назначения	
Условный номер	Площадь, кв.м.	Наименование	Площадь, кв.м.
—	—	<i>Кухня</i>	—
		<i>Прихожая</i>	—
		<i>Туалет</i>	—
		<i>Ванная</i>	—
		<i>Лоджия</i>	—

- 3.3. План Объекта приведен в приложении №1 к настоящему Договору.
- 3.4. Стороны пришли к соглашению, что Объект будет передан Участнику без отделки и оборудования, в состоянии строительной готовности, приведенной в приложении №1 к настоящему Договору. Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению;
- 3.5. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта по результатам Технической инвентаризации могут не совпадать с характеристиками, указанными в пункте 3.2 настоящего Договора и в Приложении №1 к настоящему Договору.
- 3.6. Участник до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ
- 3.7. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи по Многоквартирному дому.
- 3.8. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта и/или Многоквартирного дома, составляет 3 (три) года с даты подписания первого Акта приема-передачи по Многоквартирному дому.
- 3.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта и входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения и конструктивных элементов.
- 3.10. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – 2-й квартал 2020 года (включительно).
- 3.11. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается:
- 3.11.1. залогом в пользу Участника прав на земельный участок, указанного в пункте 2.2.1 настоящего Договора, и строящегося Многоквартирного дома;
- 3.11.2. страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику, путем оформления полиса (договора страхования).
- 3.12. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации.
- 3.13. Право аренды земельного участка с кадастровым номером: 50:43:0050101:175, передано в залог ПАО Сбербанк на основании Договора ипотеки № 3355/И1 от 24.05.2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 19.06.2017 г.
- 3.14. Имущественные права на площади Объекта переданы в залог ПАО Сбербанк на основании Договора залога имущественных прав №3355/31 от 24.05.2017г. в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного дома.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

- 4.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет \_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается. Цена Договора в дальнейшем подлежит изменению на условиях и в порядке, оговоренном в пункте 4.8 настоящего Договора.
- 4.2. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства:
- за счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – не

позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- за счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_) (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: город Москва, улица Большая Андроньевская, дом 8, ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_ от \_\_\_\_ 201\_\_ года, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор» - не позднее 10 (Десяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору, залогодержателем по данному залому будет являться Банк, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участника.

На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Право залога Банка на квартиру удостоверяется закладной, оформляемой в соответствии с законодательством Участником долевого строительства.

Последующая ипотека, уступка прав, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4.4. Расчеты по Договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Застройщик.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению «Участника» после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства «Участника» в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: р/с 40702810438150105495, в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 с указанием назначения платежа: «Оплата по договору № ИВ-К1\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., НДС не облагается».

4.5. Обязательство Участника по оплате по настоящему Договору считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.6. В случае внесения Участником денежных средств в счет уплаты Цены Договора через коммерческие банки, комиссионный сбор, установленный банком, оплачивается Участником самостоятельно и не входит в сумму платежа, причитающегося Застройщику.

4.7. В случае нарушения Участником более чем на 3 (Три) рабочих дня срока внесения первого платежа в соответствии с графиком платежей (пункт 4.2 настоящего Договора), Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, уведомив об этом Участника в письменной форме.

4.8. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта будет установлено увеличение или уменьшение общей площади Объекта долевого строительства, то Цена Договора подлежит корректировке, в связи, с чем Стороны производят дополнительные взаиморасчёты, в следующем порядке:

4.8.1. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта будет установлено уменьшение Фактической площади Объекта относительно Проектной площади Объекта, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, соответствующие разнице между Ценой Договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора и Ценой Договора, рассчитанной исходя из Фактической площади Объекта по следующей формуле: стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора умножается на Фактическую площадь Объекта (с учетом лоджий с коэффициентом 0,5). Расчет суммы возврата денежных средств Застройщик представляет Участнику долевого строительства одновременно с уведомлением о завершении строительства Многоквартирного дома. Возврат осуществляется в соответствии с пунктом 7.4. настоящего Договора по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

4.8.2. Если на основании полученных Данных технической инвентаризации Объекта установлено увеличение Фактической площади Объекта относительно Проектной площади Объекта, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, соответствующие разнице между Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора и Ценой Договора, рассчитанной исходя из Фактической площади Объекта по следующей формуле: стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в пункте 3.2 настоящего Договора умножается на Фактическую площадь Объекта (с учетом лоджий с коэффициентом 0,5). В этом случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства расчет суммы доплаты денежных средств и счет, по которому эта доплата должна быть произведена Участником долевого строительства до приема-передачи Объекта, при этом неисполнение обязанности Участника по доплате признается Сторонами как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.

4.9. На момент подписания Акта приёма-передачи Участник обязан оплатить 100% (Сто процентов) Цены Договора. Застройщик вправе приостановить передачу Объекта до момента полной оплаты Цены Договора (в этом случае Застройщик не будет считаться лицом, нарушившим срок передачи Объекта по настоящему Договору).

4.10. Стороны принимают во внимание, что в соответствии с положениями Закона №214-ФЗ:

4.10.1. Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей: 3 (Три) и более раз в течение 12 (Двенадцати) месяцев, или просрочка внесения платежа общим сроком более чем 2 (Два) месяца, является основанием для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

4.10.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.11. Оплата Цены Договора не в полном объеме (частичная оплата), а в случае рассрочки платежей - в объеме меньшем, чем установлено графиком платежей, в сроки

утвержденные Договором, признается Сторонами как неоплата, и влечет за собой применения к Участнику со стороны Застройщика штрафных санкций предусмотренных пунктом 4.10.2 Договора и мер, предусмотренных пунктами 4.7 и 4.10.1 Договора;

4.12. По требованию Застройщика Участник обязан подписать документ о сверке расчетов по настоящему Договору.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Срок передачи Участнику Объекта – не позднее «30» ноября 2020 года. Обязательство по передаче Объекта Участнику может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.2. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до истечения установленного настоящим Договором срока передачи Объекта направляет Участнику Сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.3. Данное Сообщение должно быть направлено Участнику способом, предусмотренным пунктом 1.11 настоящего Договора.

5.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи. В Акте приема-передачи указываются дата передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.5. После выполнения обязательств по оплате Цены Договора и получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 5 (Пяти) дней с момента получения письменного Сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

5.6. Приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) дней с момента ее начала.

5.7. При нарушении Участником сроков, указанных в пунктах 5.5 и 5.6 настоящего Договора, Объект считается переданным Участнику без недостатков, о чем Застройщик составляет соответствующий односторонний акт, при этом в соответствии со статьей 8 Закона 214-ФЗ, риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

5.8. При обнаружении существенных недостатков Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Под существенными недостатками, с учетом положений пункта 1.8 настоящего Договора, Стороны понимают:

- отсутствие или механическое повреждение входной двери;
- отсутствие или механическое повреждение оконных блоков;
- отсутствие или механическое повреждение приборов отопления.

5.9. Стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта (пункт 5.8 настоящего Договора):

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном недостатке со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона или технического регламента;
- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий требование Участника об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.10. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не будет заявлять требования,

предусмотренные подпунктами 2) и 3) пункта 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

5.11. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании статьи 7 Закона №214-ФЗ только после рассмотрения Застройщиком письменного требования, направленного Участником способом, предусмотренным пунктом 1.11 настоящего Договора.

5.12. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта Участнику вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени), при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

5.13. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.

## **6. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Участник вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика.

6.2. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6.3. Уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.4. Уступка прав и обязанностей Участника по настоящему Договору подлежит государственной регистрации. Участник несет все расходы по государственной регистрации уступки прав требований по настоящему Договору.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. В случае наличия оснований для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных Законом №214-ФЗ и/или настоящим Договором, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику уведомления о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения требования о погашении задолженности.

7.2. При неисполнении Участником требования Застройщика о погашении Участником имеющейся задолженности и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником уведомления о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования, а также при возврате уведомления оператором почтовой связи с сообщением о причине возврата, указанных в пункте 1.11 Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

7.3. В случае наличия оснований для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных Законом №214-ФЗ и/или настоящим Договором, Договор считается расторгнутым с даты направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено способом, предусмотренным пунктом 1.11 настоящего Договора.

7.4. В случае отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ и/или настоящим Договором, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Стороны договорились, что возврат денежных средств в депозит нотариуса в случаях,



предусмотренных Законом 214-ФЗ, осуществляется по месту нахождения Застройщика: Московская область, г. Ивантеевка, ул. Рошинская, д. 9, офис 026.

7.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).**

8.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), возникающих после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла предотвратить разумными мерами.

К обстоятельствам чрезвычайного характера относятся события, на которые Стороны не могут повлиять и за возникновение которых не несут ответственности: стихийные природные явления (землетрясение, наводнение, тайфун, пожар, радиоактивное излучение, превышающее установленную норму, а также иные явления или действия сил природы), военные действия, беспорядки, восстания, массовые заболевания (эпидемии), объявление карантина, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, органов исполнительной власти, если эти обстоятельства непосредственно и существенно влияют на исполнение настоящего Договора, а также возможные изменения проекта планировки Многоквартирного дома, территории на которой располагается Многоквартирный дом, несоблюдение сроков ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

8.2. Стороны пришли к соглашению, что к обстоятельствам непреодолимой силы относится уровень инфляции, превышающий 25 % в течение действия настоящего Договора. (Уровень инфляции определяется по Индексу - дефлятору ВВП по данным Госкомстата РФ).

8.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создавалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.asresurs.ru](http://www.asresurs.ru).

8.4. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из Сторон исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 2 (Двух) месяцев, и Стороны не согласуют в этот срок такие необходимые изменения к Договору, которые позволят продолжить исполнение Договора в порядке, максимально приближенном к изначально предусмотренному, то любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора направив другой Стороне уведомление о его расторжении. В этом случае настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 10 (десяти) календарных дней от даты уведомления о расторжении.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. В случае изменения почтового адреса и/или банковских реквизитов, Сторона обязана заранее, но не позднее 3 (трёх) рабочих дней до даты такого изменения, направить Сообщение другой Стороне с указанием своего нового почтового адреса и/или банковских реквизитов, способом, предусмотренным в пункте 1.11 настоящего Договора. Кроме того данное письменное Сообщение должно быть продублировано электронным сообщением по адресу электронной почты, указанному в разделе 10 настоящего Договора (в случае наличия электронного адреса у Стороны). При невыполнении положений настоящего

пункта вся корреспонденция и/или платежи, направленные по почтовому адресу и/или банковским реквизитам, указанным в разделе 10 настоящего Договора, считаются полученными Стороной, изменившей свой почтовый адрес и/или банковские реквизиты, которая и несет все неблагоприятные последствия не извещения (не своевременного извещения).

Сообщение об изменении почтового адреса и/или банковских реквизитов должно быть оформлено извещающей Стороной в письменном виде и с подписью. Государственная регистрация данных изменений Сторонами не производится.

9.2. Без согласования с Застройщиком Участник не вправе проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы, в том числе любое остекление балконов и/или террас, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию Многоквартирного дома.

9.3. С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома Участник обязан в полном объеме оплачивать организации, осуществляющей обслуживание и эксплуатацию Многоквартирного дома (по выбору Застройщика), расходы по обслуживанию и эксплуатации Многоквартирного дома соразмерно доле в площади помещений общего пользования Многоквартирного дома и коммунальные услуги.

9.4. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, Участник обязуется обеспечить наличие документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе (но не ограничиваясь): копию брачного договора и свидетельства о заключении брака (в случае их наличия), заверенные нотариусом; заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенную доверенность на представителя для осуществления регистрационных действий и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в полном объеме, а также потребовать от Участника оплатить неустойку (штраф) в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей в случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

9.5. Участник в полном объеме оплачивает все нотариальные действия, необходимые по настоящему Договору.

9.6. Участник обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на Объект (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с Технической инвентаризацией (оплачиваются Участником по отдельному счету соразмерно доле в площади жилых и нежилых помещений Многоквартирного дома), учетом Объекта и постановкой его на государственный кадастровый учет и другие расходы.

9.7. Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления Объекта в собственность Участника, фиксируются в отдельном договоре.

9.8. Участник обязуется не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом №214-ФЗ, до полной оплаты Цены Договора.

9.9. Участник долевого строительства поручает Застройщику передать, возведенные при строительстве Многоквартирного дома внешние инженерные сети и иные объекты инженерной инфраструктуры в собственность Администрации города Ивантеевка или специализированных эксплуатирующих предприятий для их надлежащей эксплуатации.

9.10. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также договоров с третьими лицами, связанными со строительством Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены дополнительным соглашением Сторон.

9.11. Термины и определения, используемые в настоящем Договоре, не подлежат иному толкованию, кроме как толкованию, согласованному Сторонами в настоящем Договоре.

9.12. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой стороне в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии. Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи взыскания Застройщиком образовавшейся у Участника перед Застройщиком задолженности по оплате Цены Договора, а также законной, договорной неустойки за нарушение Участником обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора. В этом случае, Застройщик имеет право обратиться в суд без предварительного направления Участнику требования (претензии) о погашении образовавшейся задолженности по настоящему Договору и законной, договорной неустойки за нарушение финансовой дисциплины по настоящему Договору. Споры между Сторонами передаются на разрешение в суд по месту нахождения Застройщика.

9.13. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.14. Односторонний частичный или полный отказ от исполнения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или указанных в настоящем Договоре, не допускается.

9.15. Характеристики земельного участка, указанные в пункте 2.2.1. настоящего Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в пункте 2.2.1 настоящего Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве аренды или собственности), а также на использование земельного участка, указанного в пункте 2.2.1 настоящего Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

9.16. Изменения и/или дополнения условий настоящего Договора имеют силу, если они оформлены в письменном виде соглашением Сторон, кроме случаев одностороннего расторжения Договора, а также иных случаев предусмотренных настоящим Договором. Если иное не предусмотрено настоящим Договором или соглашением Сторон, измененные условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон со дня подписания соответствующего соглашения. Соглашение Сторон об изменении и/или дополнении настоящего Договора подлежит государственной регистрации.

Изменения и/или дополнения условий настоящего Договора, которые в соответствие с условиями настоящего пункта не оформляются соглашением Сторон, вступают в силу в соответствие с условиями настоящего Договора, касающихся соответствующих изменений. При необходимости, регистрация таких изменений и/или дополнений Договора производится по правилам настоящего Договора, касающихся соответствующих изменений.

9.17. В рамках реализации своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик вправе направлять Участнику соответствующие Сообщения (в том числе Сообщение о

государственной регистрации Договора) путем рассылки соответствующей информации посредством отправки Сообщений на адрес электронной почты Участника и смс-сообщений на номер телефона Участника, указанного в разделе 10 настоящего Договора. Участник подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны Застройщика, и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны Застройщика считается надлежащим способом оповещения Участника (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке Сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения Участника прямо предусмотрен Законом № 214-ФЗ и/или настоящим Договором.

9.18. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу (по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области).

9.19. После подписания настоящего Договора Сторонами любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом переговоры договоренности, соглашения, обязательства, оферты, предложения и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами, являются недействительными и утрачивают юридическую силу.

9.20. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

9.21. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:  
- Приложение № 1. План Объекта долевого строительства.

## 10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**«Застройщик» ЗАО «Авиаспецресурс»**

ОГРН 1025003520123, ИНН 5029066187, КПП 504401001

Место нахождения: 141580, Московская область, Солнечногорский район, Искровский с/о, д. Носово, ул. Новая, д.17

**Адрес для почтовых отправлений и корреспонденции:**

141282, Московская область, г. Ивантеевка, ул. Рошинская, д. 9, офис 026

**Банковский счет:** р/с 40702810438150105495, в ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

**«Участник»** гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина Российской Федерации: серия \_\_\_\_\_

№ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_

Адрес для почтовых отправлений и корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_ Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

**«Застройщик»  
ЗАО «Авиаспецресурс»**

**«Участник»**

\_\_\_\_\_ А.Ф. Шлобин

\_\_\_\_\_ (ФИО полностью)

**Примечание:** В тексте договора могут быть изменения касающиеся особенностей ипотечного кредитования в зависимости от требований Банка –кредитора.

Приложение № 1  
к Договору № ИВ-К1---  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_ 201\_\_ г.

**План Объекта долевого строительства**

Местоположение Объекта долевого строительства  
на этаже строящегося многоквартирного дома

**План \_\_\_ этажа**

**Описание строительной готовности Объекта долевого строительства:**

---

---

---

---

---

---

---

---

**«Застройщик»  
ЗАО «Авиаспецресурс»**

А.Ф. Шлобин

**«Участник»**

\_\_\_\_\_  
(ФИО полностью)

ОБРАЗЕЦ