

**ДОГОВОР № [НомерДок]  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Электросталь, Московская обл.

[ДатаДок]

**Закрытое акционерное общество «Ойкумена»,** ОГРН 1021200558180, ИНН 7422019490, КПП 774501001), местонахождение: 125009, Москва, Большой Кисловский пер., д.3/2, стр.1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице [ДолжностьРуководителя\_РП] [ФИОРуководителя\_РП], действующей на основании [ОснованиеДеятельности], и [ОписаниеСубинвесторов1][ОписаниеСубинвесторов2][ОписаниеСубинвесторов3][ОписаниеСубинвесторов4][ОписаниеСубинвесторов5], именуемый (-ая) в дальнейшем «**Дольщик**», [ВЛице1][ВЛице2][ВЛице3][ВЛице4] вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Застройщик** - юридическое лицо, имеющее на праве собственности или аренды земельные участки по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина, площадью 19183 (Девятнадцать тысяч сто восемьдесят три) кв.м., кадастровый № 50:46:0050201:2096, 1271 (Одна тысяча двести семьдесят один) кв.м. кадастровый № 50:46:0050201:2671, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этом земельном участке жилого дома на основании полученного разрешения на строительство.

**Объект долевого строительства** – квартира и общее имущество, входящие в состав многоквартирного жилого дома, и подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

У участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**Участник долевого строительства** (далее - **Дольщик**) – лицо, передающее Застройщику денежные средства для строительства жилого дома на условиях настоящего Договора.

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением других лиц (без выполнения строительно-монтажных работ застройщиком) построить (создать) объект недвижимости – многоквартирный жилой дом № 25-26 (стр.) со встроенно-пристроенным детским садом на 80 мест, расположенный на земельных участках по адресу: Московская область, г. Электросталь, ул. Ялагина (далее – **Объект**) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, а Дольщик обязуется принять долевое участие в строительстве указанного жилого дома, уплатить обусловленную настоящим Договором цену и в сроки, установленные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства по Акту приёма-передачи.

1.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Застройщиком Дольщику после ввода вышеуказанного жилого дома в эксплуатацию:

1) квартира, имеющая следующие идентификационные данные (далее - **Квартира**):

Строительный адрес жилого дома, в котором расположена Квартира	Секция	Этаж	Оси	№ п/п	Количество комнат	Общая площадь, кв.м *
Московская область, г.о. Электросталь, микрорайон №5, улица Ялагина, д. 25-26 (стр.) со встроенно-пристроенным детским садом на 80 мест	[Секция]	[Этаж]	[Ось]	[НомерКвартиры]	[Комнат]	[ПлощадьКвартиры]

*\* Общая площадь включает в себя общую площадь Квартиры, а также площадь балконов (лоджий, террас) с установленными коэффициентами*

Местонахождение Квартиры на плане создаваемого Объекта, указывается в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Указанный в п. 1.1. настоящего договора адрес является строительным адресом. После ввода Объекта в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес и условный номер Квартиры, определенный в п. 1.2. настоящего Договора, будет изменен.

1.4. Квартира передается Дольщику в следующем техническом состоянии:

- Выполняются межкомнатные и санузловые перегородки. Затирка, штукатурка и финишная отделка стен, межквартирных, межкомнатных и санузловых перегородок не выполняется.
- Межкомнатные двери не устанавливаются.
- Устанавливается входная металлическая дверь с замком и ручками.
- Устанавливаются оконные блоки ПВХ с использованием двухкамерного стеклопакета, с установкой запорной арматуры оконных блоков, без установки подоконных досок.
- Остекление лоджий и балконов выполняется из холодного алюминиевого профиля с остеклением одинарным стеклом.
- Устанавливаются наружные оконные отливы из оцинкованной стали (на балконах и лоджиях отливы на окнах не устанавливаются).
- Полы: Выполняется выравнивающая цементно-песчаная стяжка во всех помещениях кроме лоджий и балконов с гидроизоляцией в санузлах.
- Потолок: затирка, штукатурка и финишная отделка не выполняется.
- Выполняется система отопления: монтируются приборы отопления с терморегуляторами. Счетчики учета тепловой энергии расположены в местах общего пользования.
- Монтируются стояки холодного и горячего водоснабжения с запорным краном, с установкой приборов учета (водосчетчики). Разводка по помещениям не выполняется, санитарно-технические приборы не устанавливаются.
- Монтируются стояки канализационных труб из ПВХ с установкой тройника с заглушками.
- В ванной комнате монтируются запорные краны для подключения полотенцесушителя. Полотенцесушитель устанавливается Дольщиком.
- Выполняется монтаж электропроводки с установкой электросчетчика, внутриквартирная разводка выполняется с установкой розеток и выключателей (электроплиты не устанавливаются), для освещения выполняется выпуск проводки и монтаж патрона.
- В Квартире устанавливается одна точка радиосети.
- Прокладка проводов телефона, телевидения выполняется до этажных шкафов с установкой ответвительных устройств в слаботочных отсеках.
- Выполняется пожарная сигнализация с установкой извещателей и система квартирного пожаротушения (установка крана для внутреннего пожаротушения).
- Выполняется установка электрзвонка.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.**

2.1. Основания для заключения настоящего Договора:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Договор аренды земельного участка № 2769 от 22.12.2014 г.;
- Договор аренды земельного участка № 2840 от 22.01.2016 г.;
- Разрешение на строительство № RU50333000-89/2014, выданное Администрацией городского округа Электросталь Московской области 29 декабря 2014 г.;
- Проектная декларация на строительство многоквартирного жилого дома № 25-26 (стр.) со встроено-пристроенным детским садом на 80 мест;

2.2. Способы обеспечения Застройщиком своих обязательств по Договору:

2.2.1. Залог в порядке, предусмотренном ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ;

2.2.2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого

строительства по договору в порядке, установленном [статьей 15.2](#) Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

В соответствии с п.4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве между Закрытым акционерным обществом «Ойкумена» (ЗАО «Ойкумена») и Страховым акционерным обществом «ВСК» (САО «ВСК») заключено Соглашение о взаимодействии № 16018G9G00020 от 20.09.2016г.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Зарегистрировать настоящий Договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.2. Осуществлять строительство Объекта в соответствии со СНиП и проектной документацией.

3.1.3. Срок сдачи Объекта в эксплуатацию не позднее «31» июля 2018 года.

Сдача Объекта в эксплуатацию подтверждается подписанным Разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим пунктом срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока направляет Дольщику уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору в срок, не превышающий 14 (четырнадцать) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Дольщику.

3.1.4. Срок передачи Квартиры Дольщику, при условии проведения Сторонами расчетов, предусмотренных разделом 4 Договора, не позднее «30» марта 2019 года.

Передача Застройщиком Квартиры Дольщику оформляется Актом приёма-передачи Квартиры.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры.

3.1.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры направляет Дольщику сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче Дольщику.

Указанное сообщение, содержащее также и уточненные идентификационные данные Квартиры, направляется Дольщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Дольщику лично под расписку.

3.1.6. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры, Застройщик обязуется направить Дольщику сообщение о планируемой дате передачи Квартиры не менее чем за 30 (Тридцать) дней до таковой.

3.1.7. Застройщик вправе внести в строящийся Объект и (или) Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

#### **3.2. Дольщик обязуется:**

3.2.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора, по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего сообщения.

Акт приёма-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Дольщиком или его уполномоченными представителями.

В случае уклонения Дольщика от приёмки Квартиры по Акту приема-передачи Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней с даты, предусмотренной настоящим пунктом, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. В указанном случае Квартира считается переданной Дольщику с даты составления такого акта.

3.2.3. С даты принятия Квартиры Дольщик получает фактический доступ в Квартиру, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Квартиры, нести бремя коммунальных платежей и других эксплуатационных услуг, в том числе, водо-, тепло-, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации, и т.п. услуги, а также принимать соразмерное участие в

техническом обслуживании и ремонте, в том числе капитальном, всего Объекта пропорционально приобретаемой доле площади.

Оплата указанных услуг осуществляется Дольщиком в сроки, предусмотренные законодательством РФ. При этом обязанность по оплате указанных услуг возникает у Дольщика после получения Застройщиком в установленном законом порядке Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию и принятия Дольщиком Квартиры по Акту приема-передачи.

С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Объекта, а также риск причинения ущерба имуществу (Квартирам) других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

3.2.4. Самостоятельно и за свой счёт обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, за государственной регистрацией своего права собственности на Квартиру.

У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право долевой собственности на общее имущество Объекта. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

3.2.5. По окончании срока действия настоящего Договора и регистрации права собственности на Квартиру производить в переданной Квартире какое-либо переустройство и перепланировку только в порядке, предусмотренном законодательством РФ, регулирующим порядок проведения переустройства и перепланировки жилых и нежилых помещений в жилых домах.

В случае нарушения Дольщиком предусмотренного действующим законодательством порядка проведения переустройства (перепланировки) жилого помещения он несет ответственность согласно ст. 29 Жилищного кодекса РФ.

3.2.6. Дольщик вправе уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве Объекта по Договору юридическому или физическому лицу или распорядиться ими иным способом только путем заключения с ними соответствующих договоров, согласованных Застройщиком.

Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, при условии полной оплаты Дольщиком Цены Договора.

3.2.7. В течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, Дольщик обязуется предоставить Застройщику копию договора уступки со штампом регистрирующего органа о регистрации уступки, а также выписку из Единого государственного реестра прав, подтверждающую регистрацию договора уступки.

В случае невыполнения Дольщиком данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ.**

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком, составляет **[СуммаВзноса] рублей ([СуммаВзносаПрописью])**, НДС не облагается.

Цена Договора, состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Размер вознаграждения Застройщика составляет 10% от Цены Договора, НДС не облагается, размер вознаграждения не является окончательным и уточняется в порядке, указанном в п. 4.4. Договора.

4.2. Объем денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства включает в себя пропорционально площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, (но не ограничиваясь):

- расходы на подготовительные, предпроектные, проектно-изыскательские, строительномонтажные работы;
- услуги по техническому надзору;
- расходы по благоустройству территории, в том числе прилегающей;
- расходы по аренде и/или приобретению земельных участков используемых для строительства, и/или расходы, связанные с исполнением договоров о развитии застроенной территории;

- услуги по выполнению функций заказчика-застройщика при строительстве Объекта;
- затраты по уплате земельного налога и иных налогов, сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- расходы на рекламу;
- погашение полученных (привлеченных) для строительства Объекта денежных средств, ценных бумаг или иного имущества по договорам, основанных не на долевом участии в строительстве, и исполнение иных денежных (имущественных) обязательств, включая оплату процентов, вытекающих из указанных договоров;
- компенсацию затрат и оплату услуг связанных с привлечением участников долевого строительства;
- оплату необходимых государственных пошлин;
- оплату затрат на страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения Дольщику по договору со страховой организацией;
- расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;
- расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено градостроительными планами, техническими условиями;
- расходы на создание иных объектов инфраструктуры необходимых для ввода в эксплуатацию и нормального функционирования Объекта;
- расходы на строительство (реконструкцию) коммуникаций и других инженерных сооружений;
- иные расходы, необходимые для создания Объекта дома.

При этом Застройщик самостоятельно определяет порядок расходования денежных средств, полученных от Дольщика.

4.3. Цена Договора может измениться на основании данных обмеров Квартиры осуществляемых органом, осуществляющим техническую инвентаризацию и учет объектов недвижимости (далее – ПИБ):

4.3.1. Если фактическая площадь Квартиры (включая площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами), передаваемой в собственность Дольщику, по результатам обмеров ПИБ окажется более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. больше той, что указана в п.1.2. настоящего Договора, Дольщик обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

4.3.2. Если фактическая площадь Квартиры (включая площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами), передаваемой в собственность Дольщику, по результатам обмеров ПИБ окажется более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. меньше той, что указана в п.1.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат переплаты за уменьшение площади в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Дольщика соответствующего заявления.

4.3.3. Для перерасчета по пунктам 4.3.1. и 4.3.2. Договора стоимость одного метра квадратного площади Квартиры (с учетом площади лоджий, балконов и других летних помещений с установленными коэффициентами) составляет **[ЦенаЗАМетрСред] (ЦенаЗАМетрСредПрописью) рублей.**

4.4. Стороны признают, что экономия, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Дольщиком на строительство Квартиры, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для ее строительства (создания), при наличии такой разницы, будет являться вознаграждением Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

В случае превышения затрат на строительство Квартиры относительно денежных средств, внесенных Дольщиком, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

Окончательная сумма указанных вознаграждения или убытков определяется Застройщиком самостоятельно после ввода Объекта в эксплуатацию на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

4.5. Оплата денежных средств, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, производится Дольщиком на расчётный счёт Застройщика в соответствии с Приложением №1 к Договору.

Дольщик обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только после его государственной регистрации в соответствии с п. 6.1. Договора.

После совершения платежа Дольщик обязан предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка.

Дольщик считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, причитающихся Застройщику, на расчетный счет Застройщика.

Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

5.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и иное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах 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, а также 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 Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику 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.

5.3. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для проживания, Дольщик вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, считается заключенным с момента такой регистрации действует до исполнения Сторонами всех обязательств по нему.

Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора и права собственности на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренном действующим законодательством РФ.

Стороны обязуются подать документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае не подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав в срок, указанный в настоящем пункте, не по вине Застройщика, настоящий Договор считается автоматически аннулированным по истечении 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

6.3. Обязательства Дольщика считаются выполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи.

6.4. Отказом Дольщика от заключения настоящего Договора являются:

- не осуществление государственной регистрации настоящего Договора по вине Дольщика в порядке, указанном в п. 6.1. Договора.

При этом настоящий Договор считается аннулированным с даты направления Застройщиком Дольщику соответствующего уведомления.

6.5. Дольщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором на 2 (Два) месяца;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

Отказ Дольщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан вернуть денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет Цены договора согласно разделу 4 настоящего Договора.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Застройщику соответствующего уведомления Дольщика.

6.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае нарушения Дольщиком любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения Дольщиком сроков оплаты в соответствии с действующим законодательством.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения ими задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора возвращает Дольщику денежные средства, уплаченные Дольщиком в счет Цены Договора согласно разделу 4 Договора. Если в указанный срок Дольщик не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных ими согласно разделу 4 Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Дольщику.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Дольщику по почте заказным письмом и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Дольщику соответствующего уведомления Застройщика.

6.7. Дольщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, не предусмотренным п. 6.5. Договора, при этом Застройщик вправе взыскать с Дольщика штраф в размере 10 (Десять) % от Цены Договора.

При этом настоящий Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Застройщику соответствующего письменного уведомления от Дольщика.

В указанном случае Застройщик обязан перечислить Дольщику денежные средства, уплаченные последними в счет Цены Договора, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты расторжения Договора, при условии предоставления Дольщиком подтверждения направления уведомления о расторжении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

При этом сумма штрафа, а также иных неустоек в соответствии с Договором и законодательством РФ, может быть удержана Застройщиком из сумм, уплаченных Дольщиком в счет Цены Договора.

6.8. В случае одностороннего отказа Дольщика от исполнения Договора по любым основаниям, Дольщик обязуется уведомить орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, об отказе от Договора не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты отказа и предоставить Застройщику документ, подтверждающий своевременное уведомление указанного органа об отказе Дольщика от Договора.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. Стороны по настоящему Договору несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ неустойки (штрафы, пени).

7.3. Если фактическая площадь Квартир, передаваемых в собственность Дольщика, по результатам обмеров ПИБ окажется больше или меньше, чем указанная в п. 1.2. Договора, но в пределах допустимого изменения общей площади Квартиры, Стороны не считают это ухудшением качества Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры. Допустимым изменением Общей площади Квартиры является изменение указанной в п. 1.2 Договора общей площади Квартиры, не превышающее пяти процентов от указанной площади.

7.4. В случае привлечения Застройщика к административной ответственности в связи с нарушением Дольщиком сроков оплаты по настоящему Договору, Дольщик обязан возместить Застройщику все понесенные расходы в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

7.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Дольщика (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.

## **8. ФОРС-МАЖОР.**

8.1. Стороны настоящего Договора освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Сторона не может оказать влияние и за возникновение которых она не несет ответственности: наводнения, землетрясения, пожары, ураганы, и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и/или их последствия. При этом оформленная Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору не требуется.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, должна в разумный срок известить другую Сторону о наступлении и прекращении обязательств, препятствующих исполнению обязательств по Договору.

## **9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

9.1. Подписание настоящего Договора означает согласие Дольщика на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее «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 или осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о Дольщике, 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 Дольщиком). 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 Дольщиком на основании его письменного заявления.

9.2. Государственная пошлина за регистрацию права собственности Дольщика на Квартиру оплачивается Сторонами в порядке и размере, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.3. Изменения и дополнения настоящего Договора допускаются только по обоюдному согласию Сторон, оформляются дополнительными соглашениями, которые совершаются в той же форме, что и Договор, подлежат государственной регистрации и являются его неотъемлемой частью.

9.4. Обо всех изменениях в платёжных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты изменения извещать друг друга в письменном виде.

9.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.6. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, один для Дольщика, два экземпляра Застройщику, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

<p><i>Подписывая настоящий Договор, Дольщик подтверждает, что он ознакомлен со всеми страницами Договора, осознает и принимает все его положения; на все вопросы получил удовлетворяющие его ответы, а также получил оригинал данного Договора.</i></p>	<p>[Подписи]</p>
---	------------------

**Адреса, реквизиты Сторон:**

**Застройщик:**

**ЗАО «Ойкумена»**

Местонахождение: 125009, Москва,

Большой Кисловский пер., д.3/2, стр.1

Представительство в г. Электросталь:

г. Электросталь, ул. Ялагина, д. 13а

ИНН/КПП 7422019490/774501001

Р/с 40702810255000000064

в Северо-Западный Банк ПАО "СБЕРБАНК

РОССИИ", г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Контактный телефон: +7-495-180-04-00

**Дольщик:**

[Подпись]

**График оплаты Дольщиком Цены Договора**

<b>№ платежа п/п</b>	<b>Срок оплаты*</b>	<b>Сумма, руб.</b>
[Таблица3]	<b>Не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации.</b>	

\*Сроком оплаты является день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**Итого Цена Договора составляет: [СуммаВзноса] руб. ([СуммаВзносаПрописью])**

**Застройщик:**

**ЗАО «Ойкумена»**

Местонахождение: 125009, Москва,

Большой Кисловский пер., д.3/2, стр.1

Представительство в г. Электросталь:

г. Электросталь, ул. Ялагина, д. 13а

ИНН/КПП 7422019490/774501001

Р/с 40702810255000000064

в Северо-Западный Банк ПАО "СБЕРБАНК

РОССИИ", г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Контактный телефон: +7-495-180-04-00

**Дольщик:**

[Подпись1]

**План объекта долевого строительства (Квартира № [НомерКвартиры])**

**Основные характеристики жилого помещения (Квартиры):**

Строительный адрес жилого дома, в котором расположена Квартира	Назначение объекта долевого строительства	Секция	Этаж	Оси	№ п/п	Количество комнат	Общая площадь, кв.м *
Московская область, г.о. Электросталь, микрорайон №5, улица Ялагина, д. 25-26 (стр.) со встроенно-пристроенным детским садом на 80 мест	Жилое помещение	[Секция]	[Этаж]	[Ось]	[НомерКвартиры]	[Комнат]	[ПлощадьКвартиры]

\* Общая площадь включает в себя общую площадь Квартиры, а также площадь балконов (лоджий, террас) с установленными коэффициентами

**Основные характеристики многоквартирного дома:**

- **Вид назначение многоквартирного дома** – многоквартирный жилой дом №25-26(стр.) со встроенно-пристроенным детским садом на 80 мест.
- **Общая площадь многоквартирного дома** – 15495,9 кв.м.
- **Информация о материале наружных стен и поэтажных перекрытий объекта –**  
**Стены:**  
из двух рядов ячеистых блоков толщиной 200мм., наружный слой керамический лицевой кирпич толщиной 120 мм., утеплитель наружных стен в сечениях «кирпич - монолитный железобетон» плиты пенополистирольные, толщина теплоизоляционного слоя 220мм.  
**Поэтажные перекрытия:**  
перекрытия монолитные толщиной 200мм.
- **Сейсмостойкость объекта** - с учетом требований СП 14.13330.2016, конструкция здания обеспечивает сейсмостойкость для района строительства с сейсмичностью 5 баллов.
- **Класс энергоэффективности объекта** - «В+» (высокий)

**Застройщик:**

**ЗАО «Ойкумена»**

Местонахождение: 125009, Москва,  
Большой Кисловский пер., д.3/2, стр.1

Представительство в г. Электросталь:

г. Электросталь, ул. Ялагина, д. 13а

ИНН/КПП 7422019490/774501001

Р/с 40702810255000000064

в Северо-Западный Банк ПАО "СБЕРБАНК

РОССИИ", г. Санкт-Петербург

к/с 30101810500000000653

БИК 044030653

Контактный телефон: +7-495-180-04-00

**Дольщик:**

[Подпись2]