

## ДОГОВОР №

Город Москва

Открытое акционерное общество «Московский комбинат хлебопродуктов» (ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»), находящееся по адресу: 107066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 32/29, стр. 2, комн. 2, зарегистрированное ГУ Московская регистрационная палата 30.07.1993 года за № 026.105, внесение записи о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года – Свидетельство серия 77 № 005638784, выдано Межрайонной инспекцией МНС России №39 по г. Москве 03.10.2002 года, ОГРН 1027739308222, ИНН 7724051468, в лице Директора департамента реализации объектов недвижимости гражданина РФ - Кузьмина Александра Васильевича, пол: мужской, паспорт серии 46 00 №803739 выдан Лыткаринским ОВД Московской области 03.03.2001 года, зарегистрированного по адресу: город Москва, улица Клары Цеткин, дом 29 , корпус 1, квартира 5, действующего на основании Доверенности № 432 от 16.03.2012 года, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и

именуемый далее «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, при совместном упоминании «**сторонь**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **настоящий договор**) о нижеследующем:

**Правовым основанием для заключения настоящего договора являются:**

1. Право аренды земельных участков, имеющих адресные ориентиры: г. Москва, 6-я Радиальная ул., вл.7, общей площадью 438 438 кв.м., в том числе: участок «1» площадью 429 567 кв.м., кадастровый номер: 77:05:0010002:4 и участок «2» площадью 8 871 кв.м., кадастровый номер:77:05:0010002:3, принадлежащее Застройщику на основании договора аренды земельного участка №М-05-004357 от 14.02.1996 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-01/05-12/2004-612 от 15.02.2005г. (далее по тексту договора – **Земельный участок**).

2. Разрешение на строительство:

Корп. 12: № RU77111000 - 006967 от 06.06.2012г. (далее по тексту договора – **Разрешение на строительство**).

3. Проектная декларация ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов» со всеми изменениями и дополнениями (далее по тексту договора – **Проектная декларация**).

- Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве многоквартирного жилого дома в соответствии с настоящим договором и Федеральным законом 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 - **Применимый Закон**) в целях приобретения объекта долевого строительства в строящемся Жилом доме для нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью.

- До заключения настоящего договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, подземным паркингом, расположенный на Земельном участке, по строительному адресу: г. Москва, ЮАО, 6-я Радиальная ул., вл. 7, корпус 12 (далее

по тексту договора – **Жилой дом**) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать объект долевого строительства (раздел 3 настоящего договора) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Цена договора (раздел 2 настоящего договора) – предусмотренный настоящим договором размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства в объеме, порядке и на условиях, определенных настоящим договором, в целях возмещения затрат на строительство и оплату услуг Застройщика.

По соглашению сторон Цена настоящего договора может быть изменена после его заключения в порядке, предусмотренном настоящим договором (п.п. 2.6., 3.5. настоящего договора).

1.3. Объект долевого строительства (раздел 3 настоящего договора) – Квартира (-ы) Участника долевого строительства, а также общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Квартир (-ы) Участника долевого строительства, входящие в состав Жилого дома.

1.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства принять от Застройщика по **Акту приема-передачи** объект долевого строительства не позднее «30» сентября 2014 г.

Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания вышеуказанного Акта приема-передачи. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства после надлежащего исполнения им обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе по уплате Цены настоящего договора в полном объеме, и не ранее даты получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

1.5. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Жилого дома, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Жилого дома сторонние организации.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена настоящего договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и равна сумме Долевого взноса Участника долевого строительства (пункт 2.3. настоящего договора).

2.2. Стороны согласились, что разница между Ценой настоящего договора и себестоимостью Объекта долевого строительства остается в распоряжении Застройщика и засчитывается сторонами в счет оплаты услуг Застройщика.

2.3. Долевой взнос Участника долевого строительства определяется сторонами в размере **рублей 00 копеек**, исходя из произведения Расчетной площади Квартиры (п. 3.2. настоящего договора) на стоимость 1 (Одного) квадратного метра такой площади – **рублей 00 копеек**. Стоимость 1 (Одного) квадратного метра Расчетной площади Квартиры, указанная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

2.4. Внесение Участником долевого строительства суммы Долевого взноса в счет Цены настоящего договора по пунктам 2.1., 2.3. настоящего договора производится в срок не позднее 3 (Трех) банковских дней с даты заключения Сторонами настоящего договора путем безналичного перечисления соответствующей суммы денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 9 настоящего договора.

Поэтапная уплата суммы Долевого взноса (рассрочка суммы платежа) допускается только по письменному соглашению сторон – **Графику платежей**, являющемуся с момента его подписания сторонами неотъемлемой частью настоящего договора.

2.5. Все платежи по настоящему договору производятся Участником долевого строительства в рублях. Датой надлежащего произведения платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.6. В случае если фактическая Расчетная площадь Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Жилого дома будет отличаться менее, чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Расчетной площади Квартиры, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, то Цена настоящего договора изменению не подлежит и дополнительные расчеты (возврат излишне уплаченных денежных сумм

Участнику долевого строительства либо доплата Застройщику за дополнительную площадь) между сторонами не производится.

В случае если фактическая Расчетная площадь Квартиры по результатам обмеров органами технической инвентаризации после окончания строительства Жилого дома будет отличаться более, чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от Расчетной площади Квартиры, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, то Цена настоящего договора подлежит соответствующему изменению, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору, в связи с чем стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю либо недостающую площадь Квартиры по данным обмеров органов технической инвентаризации.

2.7. После проведения всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему договору стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, что обязательство по уплате Цены договора исполнено Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

### 3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КВАРТИРА. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

3.1. Квартира – Объект долевого строительства, структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Жилого дома, с возможностью осуществления прямого доступа к местам общего пользования, состоящее из **1 (Одной) комнаты**, а также встроенных помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком жилом помещении, неотопливаемых помещений (лоджии, балконы), имеющее

3.2. Условный номер (индекс) присваивается Квартире Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения обмеров органами технической инвентаризации на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Показатель Расчетной площади Квартиры Участника долевого строительства устанавливается сторонами в целях исчисления суммы Долевого взноса, вносимого Участником долевого строительства в счет Цены договора. Расчетная площадь Квартиры до проведения обмеров органами технической инвентаризации определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений с учетом площадей неотопливаемых помещений (лоджий/балконов с применением при подсчете площади понижающих коэффициентов 0,5). Уточнение Расчетной площади Квартиры производится сторонами после проведения обмеров органами технической инвентаризации на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

3.3. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Квартиры (**План Квартиры**, Приложение № 1 к настоящему договору) в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Проектная планировка Квартиры является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома.

3.4. Застройщик с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию в установленном законом порядке и до передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в случае необходимости уплачивает по действующим тарифам стоимость технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации Жилого дома, а также иных расходов, связанных с обслуживанием Объекта долевого строительства, на основании счетов, выставленных соответствующими ресурсоснабжающими организациями и (или) управляющей (эксплуатирующей) организацией.

3.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

В том случае, если в ходе строительства Жилого дома Застройщиком будет принято решение на основании императивных норм действующего законодательства Российской Федерации о выполнении отделочных работ в Квартире сверх работ, указанных в проектной документации, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о таком решении и необходимости изменения условий настоящего договора. При этом Цена настоящего договора подлежит соответствующему изменению в сторону увеличения.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства является разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Стороны могут прийти к соглашению о выполнении в Квартире дополнительных работ, в том числе, отделочных, сверх предусмотренных проектной документацией и действующим законодательством Российской Федерации. В случае если такое соглашение будет достигнуто до заключения настоящего договора, Цена договора будет включать в себя стоимость дополнительных работ и услуг Застройщика. В случае если такое соглашение будет достигнуто сторонами после заключения настоящего договора, Цена договора подлежит соответствующему изменению в сторону увеличения, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение.

3.6. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора у Застройщика отсутствуют аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении Объекта долевого строительства (Квартиры), указанного в п. 3.1. настоящего договора.

3.7. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии со ст.ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Квартиры Участника долевого строительства.

После принятия Участником долевого строительства объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе заключить с третьим лицом возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации настоящего договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации настоящего договора и/или права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.8. Застройщик обязуется в срок, указанный в п. 1.4. настоящего договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, включая обязанность по уплате Цены настоящего договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи объект долевого строительства (встречное исполнение), для чего не позднее истечения 1 (Одного) месяца со дня получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с настоящим договором, о необходимости проведения сторонами сверки расчетов и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию Объекта долевого строительства. Указанное уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью о вложении по адресу, указанному в разделе 9 настоящего

договора в качестве почтового, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи (лично или через доверенное лицо, полномочность которого подтверждается нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика, но не позднее истечения срока, предусмотренного настоящим договором для передачи Застройщиком объекта долевого строительства и принятия его Участником долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленные настоящим договором сроки без письменного объяснения Участником долевого строительства уважительности причин просрочки принятия объекта долевого строительства Участником долевого строительства, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия им объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в разделе 9 настоящего договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства либо со дня составления Застройщиком одностороннего Акта передачи объекта долевого строительства.

Все обязательства сторон по настоящему договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства освобождает Застройщика от ответственности за неисполнение им настоящего договора в части передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.9. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства не вправе изменять его функциональное назначение, а также проводить в нем перепланировку (переоборудование) без предварительного согласования с Застройщиком или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома. Участник долевого строительства вправе проводить любые ремонтные работы Объекта долевого строительства только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник долевого строительства.

3.10. С даты подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства (с даты составления одностороннего Акта о передаче объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

Участник долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, обязуется принять участие в организации создания Товарищества собственников жилья в целях объединения собственников помещений Жилого дома для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Жилом доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Жилом доме.

После подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется подписать с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома соответствующий договор на управление и эксплуатационное обслуживание Объекта долевого строительства, в том числе мест общего пользования Жилого дома, и предоставление коммунальных услуг.

3.11. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть выявлены и установлены при обычном способе осмотра. Обнаруженные недостатки Объекта долевого строительства фиксируются сторонами в **Дефектной ведомости** и подлежат устранению Застройщиком в сроки и порядке, установленном настоящим договором и Дефектной ведомостью. Устранение всех выявленных согласно Дефектной ведомости недостатков является основанием для подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.12. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленные настоящим договором сроки, а также в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.9. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за сохранность, а также изменение состояния и качества Объекта долевого строительства.

3.13. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Застройщиком Акта приемки Жилого дома законченного строительством.

Гарантийные срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Жилого дома соответствующему участнику долевого строительства.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

#### 4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Распоряжение помещениями Жилого дома производится Застройщиком с учетом того, что право общей долевой собственности участников долевого строительства на Жилой дом и, следовательно, преимущественное право покупки, возникают только после государственной регистрации прав участников долевого строительства на Жилой дом, в силу чего правила статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки не применяются к отношениям передачи прав требования на Объекты долевого строительства в Жилом доме.

Участник долевого строительства вправе с предварительного письменного согласия Застройщика на согласованных сторонами условиях и в соответствии с нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве после осуществления государственной регистрации настоящего договора и до подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства полностью или частично передать принадлежащее ему по настоящему договору право требования на Объект долевого строительства одному или нескольким лицам при условии уплаты Участником долевого строительства Цены настоящего договора в полном объеме.

Перевод долга Участником долевого строительства по уплате Цены настоящего договора частично или в полном объеме может быть совершен только с предварительного письменного согласия Застройщика и на согласованных между сторонами условиях.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Договор уступки права требования, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

4.2. В целях строительства Жилого дома Застройщик вправе заключать сделки по привлечению других участников долевого строительства к финансированию строительства иных объектов долевого строительства - квартир, нежилых помещений в Жилом доме, а также заключать иные гражданско-правовые сделки в случае, если это не нарушает законных прав и интересов Участника долевого строительства.

4.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке установленным настоящим Договором.

4.4. В случае возникновения расходов Застройщика на уплату по действующим тарифам стоимость технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации Жилого дома, а также иных расходов, связанных с обслуживанием Объекта долевого строительства с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию в установленном законом порядке и до передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи, на основании счетов, выставленных соответствующими ресурсоснабжающими организациями и (или) управляющей (эксплуатирующей) организацией, Цена настоящего договора подлежит соответствующему изменению в сторону ее увеличения, о чем стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему договору, в связи с чем Участник долевого строительства производит дополнительные расчеты с Застройщиком.

Сумма, необходимая для покрытия расходов, указанных в настоящем пункте, уплачивается Участником долевого строительства непосредственно Застройщику, либо по его указанию организации, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома в срок не позднее 3 (Трех) банковских дней со дня получения Участником долевого строительства соответствующего письменного требования (уведомления) Застройщика.

## **5. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены настоящего договора в полном объеме, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке и привлечь другое лицо для участия в долевого строительстве Жилого дома в части Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего договора, через 30 (тридцать) дней после предварительного письменного уведомления Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 3.8. настоящего договора, о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора.

В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему Объекта долевого строительства и возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные им по настоящему договору денежные средства в счет

уплаты Цены настоящего договора в порядке, предусмотренном п. 5.2. настоящего договора без начисления Застройщику неустоек, штрафов, пеней, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

5.2. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены настоящего договора возвращаются Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора после получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов для произведения платежа. Если по истечении указанного срока Участник долевого строительства не обратился за получением денежных средств, либо не указал в своем заявлении реквизиты для произведения платежа, Застройщик обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

5.3. При неисполнении Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены настоящего договора в порядке, предусмотренном п. 5.2. договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора после предъявления соответствующего требования Участника долевого строительства.

5.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор и в других случаях, предусмотренных Применимым Законом. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора, кроме случаев, предусмотренных Применимым Законом, не допускается.

5.5. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон с учетом выплаты стороной, желающей расторгнуть настоящий договор по основаниям, не предусмотренным Применимым Законом, отступного в размере 10 (Десяти) % от Цены договора.

5.6. В случаях, предусмотренных п.п. 5.1.-5.4. настоящего договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью о вложении.

В случае, предусмотренном п. 5.5. настоящего договора, договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном соглашении сторон.

5.7. При расторжении настоящего договора сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносится соответствующая запись о расторжении договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из сторон такого договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из настоящего договора, в соответствии с настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с п. 6.3. настоящего договора.

6.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Жилого дома участникам долевого строительства.

6.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий договор заключен в соответствии со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Применимого Закона. В то же время стороны определили, что нормы Закона Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992 г. "О защите прав потребителей" к правоотношениям сторон по настоящему договору подлежат применению только в части, не урегулированной настоящим договором и Применимым Законом.

6.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций,



издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего договора и (или) права и обязанности сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации настоящего договора и/или права собственности на объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств сторон, и за наступление которых ни одна из сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, стороны вправе расторгнуть настоящий договор соглашением сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

6.5. В случае нарушения установленного настоящим договором и/или Графиком платежей срока внесения платежа в счет уплаты Цены настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в месте заключения договора на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.6. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по договору стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды признается сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего договора и целей сторон, заключивших настоящий договор, а именно участие в долевом строительстве Жилого дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью

## 7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

7.2. Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из действующих сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение настоящего договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений сторон и обязательств из них вытекающих.

7.4. Настоящий договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

7.5. Недействительность отдельных положений настоящего договора не влечет недействительности всего договора в целом.

7.6. Стороны пришли к соглашению о том, что на денежные средства, передаваемые по настоящему договору и признаваемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в качестве авансовых платежей и/или предоплаты, проценты не начисляются и не истребуются.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. При разрешении споров стороны руководствуются настоящим договором, а в случаях, не урегулированных настоящим договором – действующим законодательством Российской Федерации согласно п. 6.3. настоящего договора.

8.2. Стороны пришли к соглашению о соблюдении обязательного претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по вопросам ненадлежащего исполнения настоящего договора. В противном случае стороны передают спор на рассмотрение суда в установленном законом порядке.

8.3. При изменении реквизитов стороны: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, паспортных данных и т.п., изменившая реквизиты сторона обязана уведомить другую сторону в течение 10 (Десяти) дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия.

8.4. Все уведомления, извещения, требования и претензии, а так же иная официальная переписка должны направляться сторонами в письменной форме по адресу, указанному в настоящем договоре в качестве почтового, заказным письмом либо телеграммой с уведомлением о вручении.

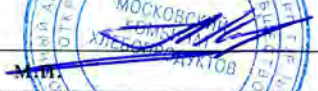

8.5. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по настоящему договору сведений.

8.6. Договор составлен на 10 (Десяти) листах без учета приложений.

8.7. Все положения настоящего договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

8.8. Структура настоящего договора, а также наименования его разделов применяются сторонами в настоящем договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

#### 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:	Участник долевого строительства:
<p><b>ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов»</b> Юридический адрес: 107066, г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д.32/29, стр.2, комн.2 Фактический адрес: 115404, г. Москва, ул. 6-я Радиальная, д.7 ОГРН 1027739308222 ИНН 7724051468 КПП 770801001 р/сч 40702810300000001248 АКБ «ФИНПРОМБАНК» (ОАО) Кор/счет 30101810900000000695 В отделении №5 Московского ГТУ Банка России БИК 044552695</p> <p>В лице гр. РФ А.В.Кузьмина действующего на основании Доверенности</p> <p> /А.В. Кузьмин/</p> 	<p>Гр.</p> <p>Почтовый адрес:</p>

к Договору №

**План Квартиры**

в высотном жилом комплексе по адресу:  
г. Москва, ул. 6-ая Радиальная, вл. 7, корп. 12

**КВАРТИРА:**

условный номер (индекс) ;

номер на площадке ,

количество комнат: ;

секция № ,

корпус № ,

этаж № ,

Расчетная площадь всех помещений:

КВ.М

**Подписи сторон:**

**«Застройщик»**

**«Участник долевого строительства»**

В лице гр. РФ А.В.Кузьмина,  
действующего на основании Доверенности



/А.В. Кузьмин/

