

**Договор № [REDACTED]**  
**участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Юбилейный Московской области

« [REDACTED] » [REDACTED] 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Верест», ОГРН 1025002036223, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 50 №000937118 от 04 ноября 2002 г., юридический адрес регистрации: 141090, г.Юбилейный Московской области, ул.Большая Комитетская, д.29/27, адрес фактического местонахождения: 141090, г.Юбилейный Московской области, ул.Пионерская, д.5, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Балашова Олега Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

граждан [REDACTED] Российской Федерации [REDACTED], [REDACTED] года рождения, паспорт [REDACTED] [REDACTED] выдан [REDACTED] [REDACTED] г., код подразделения [REDACTED] - [REDACTED], адрес регистрации: [REDACTED], именуем [REDACTED] в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

заключили настоящий Договор о нижеследующем.

**1. Общие положения**

1.1 Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

1.2.1. разрешение на строительство № RU 50312000-2PC/12 от «16» февраля 2012 года;

1.2.2. размещенная 07 марта 2012г. в сети Интернет на сайтах [www.verestinfo.ru](http://www.verestinfo.ru) и [www.verest.rf](http://www.verest.rf) проектная декларация;

1.2.3. правоустанавливающие документы на земельные участки:

- договора купли-продажи доли земельного участка общей площадью 1688,0 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:218 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, ул.Комитетская, д.15 от 29.04.2011г., дата регистрации 27.05.2011г., №50-50-63/007/2011-004, запись регистрации в ЕГРП от 27 мая 2011г. №50-50-63/007/2011-006 и от 15.02.2011г., дата регистрации 17.03.2011г., №50-50-63/002/2011-173, запись регистрации в ЕГРП от 17 марта 2011г. №50-50-63/002/2011-175;

- договор мены от 01.10.2010г. земельного участка общей площадью 470,0 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:91 по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.10, дата регистрации 27.10.2010г., №50-50-63/008/2010-229, запись регистрации в ЕГРП от 27 октября 2010г. №50-50-63/008/2010-231;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 470,0 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:81 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.10 от 25.11.2010г., дата регистрации 22.12.2010г., №50-50-63/010/2010-097, запись регистрации в ЕГРП от 22 декабря 2010г. №50-50-63/010/2010-098;

- договора купли-продажи доли земельного участка общей площадью 1843,0 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:161 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.3 от 04.03.2011г., дата регистрации 31.03.2011г., №50-50-63/002/2011-240, запись регистрации в ЕГРП от 31 марта 2011г. №50-50-63/002/2011-241, от 22.04.2011г., дата регистрации 20.05.2011г., №50-50-63/003/2011-423, запись регистрации в ЕГРП от 20 мая 2011г. №50-50-63/003/2011-425, от 16.06.2011г., дата регистрации 19.07.2011г., №50-50-63/001/2011-432, запись регистрации в ЕГРП от 19 июля

2011г. №50-50-63/001/2011-434, от 28.06.2011г., дата регистрации 25.07.2011г., №50-50-63/007/2011-351, запись регистрации в ЕГРП от 25 июля 2011г. №50-50-63/007/2011-353, и от 28.06.2011г., дата регистрации 27.07.2011г., №50-50-63/007/2011-379, запись регистрации в ЕГРП от 27 июля 2011г. №50-50-63/007/2011-381;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 1200,0 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:0023 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, ул.Комитетская, д.11 от 31.05.2011г., дата регистрации 29.06.2011г., №50-50-63/007/2011-203, запись регистрации в ЕГРП от 29 июня 2011г. №50-50-63/007/2011-205;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 1200,0 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:0125 по адресу: Московская область, г. Юбилейный, ул.Комитетская, д.11 от 18.11.2011г., дата регистрации 16.12.2011г., №50-50-63/009/2011-338, запись регистрации в ЕГРП от 16 декабря 2011г. №50-50-63/009/2011-340;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 1200,0 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:0022 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, ул.Комитетская, д.11 от 29.07.2011г., дата регистрации 26.08.2011 г., №50-50-63/011/2011-114, запись регистрации в ЕГРП от 26 августа 2011г. №50-50-63/011/2011-115;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 470 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:88 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.8 от 30.09.2011г., дата регистрации 28.10.2011г., №50-50-63/009/2011-215, запись регистрации в ЕГРП от 28 октября 2011г. №50-50-63/009/2011-216;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 470 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:89 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.8 от 19.12.2011г., дата регистрации 18.01.2012г., №50-50-63/014/2011-041, запись регистрации в ЕГРП от 18 января 2012г. №50-50-63/014/2011-043;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 945 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:230 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.6 от 25.11.2011г., дата регистрации 22.12.2011г., №50-50-63/013/2011-277, запись регистрации в ЕГРП от 22 декабря 2011г. №50-50-63/013/2011-279;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 412 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:231 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.6 от 09.12.2011г., дата регистрации 22.12.2011г., №50-50-63/013/2011-385, запись регистрации в ЕГРП от 22 декабря 2011г. №50-50-63/013/2011-387;

- договор купли-продажи земельного участка общей площадью 625 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:0027 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.6 от 26.08.2011г., дата регистрации 23.09.2011г., №50-50-63/009/2011-133, запись регистрации в ЕГРП от 23 сентября 2011г. №50-50-63/009/2011-134;

- договор купли-продажи доли земельного участка общей площадью 759 кв.м. с кадастровым номером 50:45:005 02 02:0082 и доли жилого дома по адресу: Московская область, г.Юбилейный, Ленинский проезд, д.5 от 21.10.2011г., дата регистрации 18.11.2011г., №50-50-63/011/2011-441, запись регистрации в ЕГРП от 18 ноября 2011г. №50-50-63/011/2011-442, и от 23.09.2011г., дата регистрации 21.10.2011г., №50-50-63/011/2011-321, запись регистрации в ЕГРП от 21 октября 2011г. №50-50-63/011/2011-322;

- договор аренды № 3/12 от «30» января 2012 года земельного участка с кадастровым номером 50:45:005:0202:232 общей площадью 940 кв. м., расположенного примерно в 120 м.

по направлению на запад от ориентира по адресу: Московская область, г.Юбилейный, ул.М.Комитетская, д.15.

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 17-ти этажный 8-ми секционный жилой дом (1 очередь строительства – 5,6,7,8 секции) с сетями, системами и объектами инженерно-технического обеспечения, расположенный на благоустроенной территории по адресу: Московская область, г.Юбилейный, ул.Малая Комитетская, литер 3 (строительный адрес) (далее по тексту, - Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в срок до 31.12.2014г. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору являются **комнатная** квартира (далее по тексту, - Квартира) №  (условный номер) общей площадью  кв.м., которая будет находиться в  подъезде на  этаже  на площадке (слева направо от входа в межквартирный коридор (холл)), а также доля общего имущества, входящего в состав Объекта.

2.3. Площадь Квартиры, указанная в п.2.2 настоящего Договора, определена с учетом площадей неотапливаемых помещений, определенных с учетом понижающих коэффициентов (лоджии – «0,5»; балконы – «0,3»).

2.4. Квартира в соответствии с проектной документацией передается без отделочных работ в состоянии, приведенном в приложении №1 к настоящему Договору. Планировка Квартиры приведена в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Номер квартиры является строительным и будет уточнен по материалам Бюро технической инвентаризации по завершению строительства Объекта.

2.6. При возникновении права собственности Участника долевого строительства на Квартиру у него одновременно появляется доля в собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена и передана отдельно от права собственности на Квартиру.

2.7. Места общего пользования, такие как лестницы, лестничные холлы, внеквартирные коридоры, входные группы передаются Участнику долевого строительства с полной проектной отделкой.

2.8. Договор подлежит государственной регистрации. Обязательства по государственной регистрации Договора (изменений и дополнений к нему), а также права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства принимает на себя и осуществляет за свой счет. Участник долевого строительства оплачивает также услуги органов технической инвентаризации.

2.9. Срок завершения строительства Объекта – сентябрь 2014г., срок ввода Объекта в эксплуатацию – октябрь 2014г.

2.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.11. Застройщик гарантирует, что он не заключал договора или соглашения, на основании которых на Объект долевого строительства, указанный в настоящем Договоре в п.2.2, распространяются права третьих лиц.

2.12. Право требования Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им обязательств по оплате Цены договора в порядке и сроки, указанные в настоящем Договоре и его приложениях, а также после осуществления всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором, подписанными приложениями и дополнительными соглашениями к нему.

### **3. Цена Договора и порядок расчетов**

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих перечислению Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика) составляет ( ) рубл. 00 копеек (НДС не облагается).

3.2. Цена Договора в настоящем Договоре определяется как произведение стоимости одного квадратного метра на общую площадь Квартиры. При этом стоимость одного квадратного метра Квартиры в настоящем Договоре принята равной ( ) рубл. 00 копеек.

3.3. Цена Договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, включает денежные средства на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика. При этом размер денежных средств, поступивших на оплату услуг Застройщика, определяется как разница между денежными средствами, поступившими от Участника долевого строительства в целом, и денежными средствами, фактически истраченными Застройщиком на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства.

3.4. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

3.4.1. если в результате обмера органами инвентаризации площадь Квартиры будет отличаться от приведенной в п.2.2 настоящего Договора. В этом случае:

- при увеличении площади Квартиры Участник долевого строительства обязан внести Застройщику дополнительный взнос. Размер этого взноса равен разнице между новой Ценой договора, определенной по правилу, указанному в п.3.2 настоящего Договора, с учетом нового значения площади Квартиры и Ценой договора, указанной в п.3.1 настоящего Договора (стоимость квадратного метра не меняется);
- при уменьшении площади Квартиры Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства сумму, равную уменьшению цены Договора по сравнению с указанной в п.3.1 настоящего Договора, в связи с уменьшением площади Квартиры.

Дополнительные расчеты в связи с отмеченным обстоятельством производятся на основании акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 3 (Трех) дней после его подписания. При этом передача на руки Акта приема-передачи Участнику долевого строительства осуществляется после поступления средств на расчетный счет Застройщика. Подписание какого-либо дополнительного соглашения к настоящему Договору в этом случае не требуется;

3.4.2. если в период строительства стоимость строительства Объекта резко увеличится по причинам, не зависящим от Застройщика, например, в случае резкого (более чем на 25%) увеличения в период действия настоящего Договора стоимости основных строительных материалов (бетона, металла, кирпича и др.) по сравнению со стоимостью этих материалов на день подписания настоящего Договора. В этом случае Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору, предполагающее увеличение стоимости одного квадратного метра Квартиры по сравнению с приведенной в п.3.2 настоящего Договора до размеров, при которых такое увеличение будет компенсировано.

3.5. Уплата цены Договора производится путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика в размерах, порядке и сроках, приведенных в приложении № 3 к настоящему Договору.

3.6. Платеж считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

3.7. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, несет Участник долевого строительства.

### **4. Гарантии качества**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора,

требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

4.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

4.3. Участник долевого строительства извещен о том, что Объект долевого строительства передается ему без проведения каких-либо отделочных работ.

4.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства одному из участников долевого строительства.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **5. Передача Объекта долевого строительства, порядок содержания и эксплуатации Объекта**

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии полной оплаты Цены договора Участником долевого строительства.

5.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства установленным порядком сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о последствиях бездействия и уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства или при отказе от его принятия Застройщик вправе в порядке, установленном законодательством РФ, составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. В случае составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства датой передачи Объекта долевого строительства является дата составления Акта. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке только после получения свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.6. Участник долевого строительства согласен с тем, что после ввода в эксплуатацию Объект будет эксплуатироваться организацией, определяемой при вводе Объекта в

эксплуатацию. Договор о передаче прав на эксплуатацию Объекта между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные расходы на содержание, ремонт и управление Объектом долевого строительства начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг организации, осуществляющей функции эксплуатации Объекта.

5.7. Возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства или задержки в ее осуществлении, вызванные действиями исполнительных органов государства и органов муниципального управления, не влекут ответственности Застройщика.

## **6. Права и обязанности Сторон**

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. обеспечить в установленные сроки строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, действующими нормами и правилами в строительстве;

6.1.2. в установленном порядке получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

6.1.3. передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором;

6.1.4. в случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора в части сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию. Указанные изменения оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору;

6.1.5. обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства;

6.1.6. обеспечить ведение общих дел по настоящему Договору в интересах Сторон и обеспечить финансирование строительства Объекта;

6.1.7. представить в орган государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

6.1.8. использовать полученные от Участника долевого строительства денежные средства только в целях, указанных в ст. 18 ФЗ №214-ФЗ.

6.2. Участник долевого строительства обязан:

6.2.1. уплатить Цену настоящего Договора на условиях и в сроки, установленные в настоящем Договоре и в приложениях к нему;

6.2.2. нести все расходы по содержанию и эксплуатации Объекта долевого строительства после подписания передаточного Акта;

6.2.3. сообщать в письменном виде Застройщику информацию о любых изменениях в паспортных данных;

6.2.4. приступить к принятию Объекта долевого строительства в установленный действующим законодательством РФ срок после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Объекта;

6.2.5. в срок, установленный настоящим Договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика;

6.2.6. компенсировать Застройщику все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства в период с момента получения разрешения на ввод его в эксплуатацию до момента приема Объекта долевого строительства по

передаточному акту, в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующими организациями;

6.2.7. нести риск случайной гибели (повреждения) Объекта долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному Акту;

6.2.8. осуществить государственную регистрацию прав собственности на Объект долевого строительства и нести все расходы, связанные с ней.

6.2.9. совместно с Застройщиком сдать настоящий Договор на государственную регистрацию не позднее чем через 5 (Пять) дней после его подписания.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее предусмотренного Договором срока;

6.3.2. не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора;

6.3.3. вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. до подписания передаточного акта потребовать от Застройщика составления акта, в котором обоснованно указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения Застройщиком выявленных недостатков.

6.5. участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока.

## **7. Срок действия и порядок расторжения Договора.**

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации.

7.2. Договор считается полностью исполненным Сторонами с момента подписания передаточного акта (Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) и уплаты Участником долевого строительства в полном объеме предусмотренных настоящим Договором, подписанными приложениями и дополнительными соглашениями к нему денежных средств.

7.3. Обязательства Сторон по настоящему Договору, которые подлежат исполнению в течение сроков, установленных действующим законодательством, должны быть исполнены и после прекращения настоящего Договора.

7.4. Стороны вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, либо потребовать расторжения в судебном порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

7.5. При расторжении настоящего Договора взаимоотношения Сторон по возврату внесенных Участником долевого строительства денежных средств и уплате штрафов и неустоек регулируются положениями действующего законодательства РФ и соглашением Сторон.

## **8. Ответственность Сторон.**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки.

8.2. Возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения условий настоящего Договора.

8.3. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей или просрочка внесения платежа могут являться основанием для отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

8.4. В случае нарушения установленного срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в установленном законодательством РФ размере.

8.5. За самостоятельную перепланировку Объекта долевого строительства или внесение изменений в его характеристики до оформления на него права собственности, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку в размере 20% от Цены настоящего Договора, а также возмещает затраты, понесенные Застройщиком для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектному.

8.6. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств и факторов непреодолимой силы (форс-мажор). К числу таких обстоятельств и факторов относятся стихийные бедствия и природные явления, военные действия, техногенные аварии и т.д. Кроме того, к числу обстоятельств и факторов непреодолимой силы Стороны относят также нормативные и ненормативные акты государственных и муниципальных органов управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

8.7. Под форс-мажорными обстоятельствами и факторами Стороны понимают также экономические, политические и другие кризисы, приводящие к резкому непредвидимому изменению курсов валют (рубля, доллара, евро) и резкому увеличению стоимости строительства Объекта долевого строительства (в 1,5...2,0 раза). В этом случае Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, предусматривающее адекватное увеличение Цены настоящего Договора.

8.8. Сторона, на которую повлияли форс-мажорные обстоятельства и факторы, обязана известить противоположную Сторону о случившемся. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства и факторы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 14-ти (четырнадцати) рабочих дней при наличии такой возможности, то она теряет право ссылаться на указанные обстоятельства и факторы как форс-мажорные.

8.9. В случае наступления обстоятельств и факторов непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и факторы, а также их последствия.

8.10. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более трех месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению понесенного ущерба.

8.11. Обязанность доказывать наличие обстоятельств и факторов непреодолимой силы лежит на стороне, не выполнившей свои обязательства.

8.12. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство и факторы, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

## **9. Уступка прав требования**

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

## **10. Порядок разрешения споров**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора подлежат разрешению путем переговоров, а также в порядке предъявления письменных



претензий. Срок ответа на претензию составляет 7 (Семь) рабочих дней.

10.3. В случае, когда Стороны не придут к согласию по спорному вопросу в претензионном порядке, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

## **11. Дополнительные положения**

11.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны не позднее 3 (Трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам до получения уведомления об их изменении, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств.

11.2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

11.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик до ввода Объекта в эксплуатацию выполнит требуемый комплекс работ по образованию земельных участков для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта после ввода его в эксплуатацию и для обеспечения строительства второй очереди жилого дома путем раздела ряда из указанных в п.1.2.3 настоящего Договора земельных участков и путем последующего объединения ряда из указанных в п.1.2.3 настоящего Договора земельных участков и ряда из образованных в результате раздела земельных участков с учетом границ, установленных утвержденной Главой города Юбилейный Московской области (Постановление от 05.09.2008г. №420) градостроительной документацией (документацией по планировке территории), включающей проект планировки территории, проект межевания территории и Градостроительный план земельного участка №RU50312000-ГП-020-08.

11.4. Настоящий Договор составлен в простой письменной форме в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию.

Перечень приложений:

1. Приложение №1- состояние Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства.
2. Приложение №2- План Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства.
3. Приложение №3- График платежей.

## **12. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

**«Застройщик»**

ООО «Верест»

Адрес местонахождения: Московская область, г.Юбилейный, ул. Пионерская, д. 5.

ИНН 5054010526, КПП 505401001, р/с 40702810340170004622 ОАО «Сбербанка России» г.Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

Генеральный директор

Балашов О.М.

**«Участник долевого строительства»**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_\_.

Паспорт гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код

подразделения: \_\_\_\_\_, Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

телефон/факс: \_\_\_\_\_