

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №ДУДС-\_\_\_/\_\_\_

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Закрытое акционерное общество «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Публичного акционерного общества «Галс – Девелопмент», действующего на основании Агентского договора № 16КИ/12/16 от 01 июня 2016 года и доверенности от 17.06.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-953, удостоверенной нотариусом города Москвы Кравцовым Алексеем Ивановичем, в лице Капрова Леонида Григорьевича, действующего на основании доверенности от 24.06.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1037, удостоверенной нотариусом города Москвы Кравцовым Алексеем Ивановичем, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, действующий от своего имени и в своих интересах с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

## 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Жилой дом - жилой комплекс с подземной автостоянкой, создаваемый по строительному адресу: г. Москва, ЗАО, район Кунцево, ул. Ярцевская, вл. 34-1. После завершения строительства Жилому дому будет присвоен адрес в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.1.2. Объект – жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в пункте 2.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику в сроки, указанные в статье 6 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, и входящее в состав Жилого дома, создаваемого также с привлечением денежных средств Участника, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.3. Участник - участник долевого строительства \_\_\_\_\_ (ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_), передающий по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Жилого дома и передаче Объекта Участнику, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Жилом доме, входящего в состав указанного Жилого дома.

1.1.4. Застройщик – Закрытое акционерное общество «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ», владеющее на праве аренды земельным участком, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Ярцевская, вл.34-1, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном земельном участке Жилого дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение № 77-145000-013089-2016 от 04.08.2016 года на строительство Жилого дома;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <http://dostoyanie-hals.ru/> проектную декларацию;

1.1.4.3. земельный участок общей площадью 7 807 кв.м. с кадастровым номером: 77:07:0004005:10544, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ярцевская, влд.34-1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки; обслуживание автотранспорта (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок); образование и просвещение (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения физической культуры и спорта, культуры, искусств и религии), принадлежащий Застройщику на праве аренды в соответствии с договором аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-07-001068 от 20.05.2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за № регистрации 77-77/022-77/022/025/2016-1762/1 от 06.07.2016 г.

Стороны пришли к соглашению, что Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на передачу Застройщиком права аренды на указанный земельный участок в ипотеку банку, что подтверждается подписанием настоящего Договора.

Настоящим Участник дает свое согласие на любые изменения границ земельного участка, а также на любые изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Жилого дома, не связанные с изменением технических параметров Объекта. В случае необходимости Участник обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком.

1.1.5. Правовым основанием заключения настоящего Договора является: полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение № 77-145000-013089-2016 от 04.08.2016 года на строительство Жилого дома; опубликованная Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <http://dostoyanie-hals.ru/> проектная декларация.

При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны должны руководствоваться Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.7. Агент – ПАО «Галс-Девелопмент», действующее на основании п. 1 ст. 1005 ГК РФ, Агентского договора № 16КИ/12/16, совершающее за вознаграждение по поручению от имени и за счет Застройщика (принципала) юридические и иные действия, в т.ч. действия по привлечению от имени Застройщика денежных средств участников долевого строительства.

По сделке, совершенной Агентом с третьим лицом от имени и за счет Застройщика, права и обязанности возникают непосредственно у Застройщика, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

1.1.8. Летние помещения – расположенные в Жилом доме непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом единое пространство балконы, и/или лоджии и/или веранды, и/или террасы. Площадь Летних помещений рассчитывается с учетом следующих понижающих коэффициентов: для лоджий – коэффициент 0,5, для балконов – коэффициент 0,3, для террас – коэффициент 0,3, для веранд – коэффициент 1,0.

1.1.9. Общая площадь Объекта – площадь Объекта, включающая в себя площадь комнат и площадь помещений вспомогательного использования.

1.1.10. Проектная площадь Объекта – сумма Общей площади Объекта и площади Летних помещений, указанная в столбце V Таблицы.

1.1.11. Окончательная Суммарная площадь Объекта – сумма Общей площади Объекта и площади Летних помещений, рассчитанная по данным обмеров Объекта органами технической инвентаризации или иными уполномоченными в соответствии с федеральным законом лицами/органами (далее по тексту все вместе или по отдельности – «Уполномоченные органы»).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объект, расположенный в Жилом доме, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики, указанные в таблице ниже (далее по тексту – Таблица):

Столбец I	Столбец II	Столбец III	Столбец IV	Столбец V
Корпус	Этаж	Кол-во комнат	Условный номер	Проектная площадь Объекта, кв.м.

Проектная площадь Объекта, указанная в столбце V Таблицы, является ориентировочной.

Окончательная Суммарная площадь Объекта будет определена после сдачи Жилого дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта Уполномоченными органами.

Номер Объекта, указанный в столбце IV Таблицы, является условным. Окончательный номер будет присвоен по результатам обмеров Объекта Уполномоченными органами.

План Объекта, содержащий, в том числе основные характеристики Жилого дома и Объекта приведен в Приложении № 3 к Договору. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

Стороны признают, что свидетельством качества Объекта, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

Стороны пришли к соглашению, что Объект не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан Участнику в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство Объекта.

Участник самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта по назначению.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение Окончательной Суммарной площади Объекта и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых 00/100) рублей.

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора и действует только для настоящего Договора.

В цену настоящего Договора включена оплата услуг Застройщика в размере 14% (Четырнадцать процентов) от денежной суммы, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_/100) рублей. Вознаграждение Застройщика включает НДС 18%.

3.2. На момент подписания настоящего Договора цена Договора определяется как произведение Проектной площади Объекта, указанной в столбце V Таблицы, и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ целых 00/100) рублей, в том числе 14% (Четырнадцать процентов) на оплату услуг Застройщика. Вознаграждение Застройщика включает НДС 18%.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, осуществляется после его государственной регистрации в соответствии со следующим графиком платежей:

	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно)	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.) (в том числе вознаграждение Застройщика, в т.ч. НДС)
1.		
2.		
3.		
	ИТОГО:	

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п.3.2. настоящего Договора цена Договора будет изменена на условиях, указанных в пп.3.4.1., пп.3.4.2. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном пп.4.1.7 и пп.5.1.5. настоящего Договора:

3.4.1. после проведения обмеров Объекта Уполномоченными органами Стороны, исходя из Окончательной Суммарной площади Объекта по данным обмеров Уполномоченных органов, стоимости одного квадратного метра и размера вознаграждения Застройщика, указанных в п.3.1. настоящего Договора, уточняют цену настоящего Договора и вознаграждение Застройщика, что оформляется соответствующим дополнительным соглашением к настоящему Договору, указанным в пп. 4.1.7 и пп.5.1.5 настоящего Договора.

3.4.2. указанная в пп.3.4.1. настоящего Договора уточненная цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта Уполномоченными органами.

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора, подлежащая оплате Участником, включает в себя вознаграждение Застройщика в размере 14 % (Четырнадцать процентов) от цены настоящего Договора. В случае, если оплата цены настоящего Договора осуществляется в рассрочку, в соответствии с установленным настоящим Договором графиком платежей, вознаграждение Застройщика, подлежащее оплате Участником, включается в полном объеме в первый платеж, предусмотренный графиком платежей. В случае если первого платежа, предусмотренного графиком платежей, недостаточно для оплаты Участником вознаграждения Застройщика, часть вознаграждения Застройщика включается во второй платеж, предусмотренный графиком платежей в оставшейся части, не оплаченной в составе первого платежа. Аналогичный расчет вознаграждения Застройщика, включенного в цену настоящего Договора и подлежащего оплате Участником в составе платежей, предусмотренных графиком платежей, производится до полной его оплаты.

3.6. Оплата цены Договора производится путем перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика по соответствующим банковским реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

Датой исполнения обязательств Участника по оплате считается дата поступления соответствующей денежной суммы (части денежной суммы), предусмотренной настоящим Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

3.7. Участник гарантирует оплату вознаграждения Застройщика отдельным платежным поручением. При оплате данной суммы, в платежном поручении Участник обязуется указать: «Вознаграждение Застройщика по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., в том числе 18% НДС».

При оплате оставшейся денежной суммы, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора, в платежном поручении Участник обязуется указывать: «Оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

За нарушение условий, предусмотренных настоящим пунктом, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1 (Одного) % от цены Договора, указанной в п.3.2. настоящего Договора.

#### **4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

4.1.3. Уплачиваемые Участником по настоящему Договору денежные средства используются Застройщиком на цели, предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при условии исполнения Участником пп.5.1.4. настоящего Договора.

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение, о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 14 (Четырнадцать) календарных дней до наступления установленного в пп.6.1.1. настоящего Договора срока начала передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.6. Направить Участнику уведомление о необходимости подписания Дополнительного соглашения указанного в п.п.4.1.7., 5.1.5. настоящего Договора по форме Приложения №1 или Приложения №2 к настоящему Договору, устанавливающего Окончательную Суммарную площадь Объекта по данным обмеров Объекта Уполномоченными органами, с приложением расчета изменения

цены Договора, а также о необходимости исполнения обязательств, предусмотренных пп.5.1.5., пп.5.1.7., пп.5.1.8. настоящего Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по электронной почте, по адресу электронной почты, указанному Участником в настоящем Договоре.

4.1.7. Если Окончательная Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров Уполномоченными органами будет отличаться от Проектной площади Объекта, указанной в столбце V Таблицы, подписать с Участником дополнительное соглашение:

4.1.7.1. при увеличении Окончательной Суммарной площади Объекта относительно Проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении №1 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.4. настоящего Договора);

4.1.7.2. при уменьшении Окончательной Суммарной площади Объекта относительно Проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении № 2 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.4. настоящего Договора).

4.1.8. Выбрать орган технической инвентаризации или иное уполномоченное в соответствии с федеральным законом лицо/орган, который будет производить технические обмеры в отношении Объекта и Жилого дома. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком Уполномоченным органом и результатами произведенных им обмеров.

4.1.9. Застройщик гарантирует, что:

4.1.9.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.9.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении десяти календарных дней после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п.6.3. Договора срок или при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ). При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема-передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный настоящим Договором срок;

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления указанного документа.

Порядок односторонней передачи Застройщиком Участнику Объекта, указанный в настоящем пункте, также применяется Застройщиком при досрочной передаче Объекта, в соответствии с п. 6.5. настоящего Договора.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА**

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных статьей 3 настоящего Договора.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьёй 6 настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного пп.4.1.5. настоящего Договора, определяемой в соответствии с условиями настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.



5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение одного рабочего дня после подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации настоящего Договора, предоставить Застройщику и/или Агенту документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – нотариально оформленную доверенность, по форме, предоставленной Застройщиком и/или Агентом, предоставляющий Застройщику и/или Агенту полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также документы, свидетельствующие об одобрении данного Договора, предусмотренные п.10.8 настоящего Договора.

5.1.5. Если Окончательная Суммарная площадь Объекта по результатам обмеров Уполномоченными органами будет отличаться от Проектной площади Объекта, указанной в столбце V Таблицы, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение:

5.1.5.1. при увеличении Окончательной Суммарной площади Объекта относительно Проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении №1 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.4. настоящего Договора);

5.1.5.2. при уменьшении Окончательной Суммарной площади Объекта относительно Проектной площади Объекта - по форме, приведенной в Приложении №2 к настоящему Договору, с условием об установлении окончательной стоимости Объекта (п. 3.4. настоящего Договора).

5.1.6. До оформления права собственности на Объект Участник обязуется:

5.1.6.1. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.6.2. не проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта: перепланировка, возведение перегородок внутри Объекта, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.;

5.1.6.3. не проводить в Объекте и в самом Жилом доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление Летних помещений, установка снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада.

5.1.7. Нести расходы пропорционально Окончательной Суммарной площади Объекта по техническому обслуживанию Жилого дома и оплачивать коммунальные услуги, а также услуги по охране и управлению Жилым домом со дня окончания строительства Жилого дома (даты выхода Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию), в том числе, осуществить авансом за 4 (Четыре) месяца вперед оплату указанных выше расходов.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы и/или их часть, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно Окончательной Суммарной площади Объекта, в течение пятнадцати календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

5.1.8. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты получения уведомления, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора предоставить Застройщику справку эксплуатирующей организации, подтверждающую факт заключения между Участником и эксплуатирующей организацией договора на обслуживание Жилого дома и свидетельствующую об отсутствии к нему претензий эксплуатирующей организации по оплате оказываемых услуг.

5.1.9. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта: в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами Уполномоченных органов, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.10. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора, полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо

предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» до полной оплаты цены настоящего Договора.

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного настоящим Договором.

5.2.2. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником разумный срок устранения недостатков, составляющий не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

5.3. Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», только после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.2. настоящего Договора, и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

## **6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект в указанный в настоящем пункте период:

6.1.1. начало периода – «01» декабря 2019 года;

6.1.2. окончание периода – «31» мая 2020 года.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. и п. 6.5. настоящего Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

6.3. Участник обязан в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в пп.4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных пп.5.1.5., пп.5.1.7. и пп.5.1.8. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п.6.2. настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанностей, предусмотренных п.6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное пп.4.2.1. настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника в отношении досрочной передачи Объекта.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени).

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных пп.5.1.5. и/или пп.5.1.7. и/или пп.5.1.8. настоящего Договора Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп.5.1.6. настоящего Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 5.1.4. настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в связи с чем настоящий Договор считается не вступившим в силу и прекращенным.

При этом права и обязанности по настоящему Договору будут считаться прекращенными по истечении одного рабочего дня с даты направления Застройщиком Участнику по адресу для корреспонденции, указанному в ст. 11 настоящего Договора, письменного уведомления о таком одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора, если в самом уведомлении не указано иное.

При этом Застройщик имеет право реализовать Объект (заключить договор участия в долевом строительстве на Объект) иному лицу по истечении одного рабочего дня с даты направления Застройщиком Участнику по адресу для корреспонденции, указанному в ст. 11 настоящего Договора, соответствующего письменного уведомления.

7.5. В случае необходимости устранения недостатков Объекта и/или общего имущества в Жилом доме в течение гарантийного срока, Участник и Застройщик согласовали срок, необходимый Застройщику для устранения недостатков, который составляет 60 (Шестьдесят) календарных дней, если иной больший срок не потребуется для устранения недостатков, согласно техническим характеристикам Объекта и иного имущества Жилого дома.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Жилого дома, свидетельством надлежащего качества произведенных работ, а также свидетельством качества Объекта, является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику и/или до составления Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта, несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Объекта в соответствии с условиями настоящего Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта по Жилому дому.

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты Участником цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.



8.5. Обязательства Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ или настоящим Договором, а также по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, в соответствии с настоящим Договором обеспечиваются залогом в порядке, установленном статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.6. Стороны пришли к соглашению, что в случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта (п.6.5. настоящего Договора), исполнение Участником обязательств по пп.5.1.5. и/или по пп.5.1.7. и/или по пп.5.1.8. настоящего Договора, может быть с письменного согласия Застройщика осуществлено Участником в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или в иной срок, указанный Застройщиком, о чем Застройщик указывает в соответствующем уведомлении Участнику. В этом случае, Участник не будет считаться выполнившим свои обязательства по Договору до полного исполнения им обязательств по пп.5.1.5., пп.5.1.7., пп.5.1.8. настоящего Договора.

8.7. В соответствии с п.2. ч.2 ст.12.1. Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику обеспечиваются страхованием гражданской ответственности Застройщика в соответствии с Договором страхования, заключенным Застройщиком с ООО СК «ВТБ Страхование».

Выгодоприобретателем по Договору страхования является Участник.

Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации настоящего Договора и действует до предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику. При этом договор страхования обеспечивает право Участника на получение страхового возмещения по страховому случаю, наступившему в течение двух лет по истечении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта.

8.8. Стороны предусмотрели, что если Участником или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1. Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

- на денежные средства, подлежащие уплате Участником по Договору;

- на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

8.9. Объект приобретает Участником для предпринимательской деятельности, не связанной с личным и/или семейным и/или домашним использованием Участником Объекта.

## **9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: наводнений, землетрясений, войн, решений органов государственной, муниципальной власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Жилого дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в настоящем Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <http://dostoyanie-hals.ru/>.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда по месту нахождения Застройщика.

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

10.2. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Акта об исполнении Договора.

10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по адресам, указанным в статье 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, уведомления, указанные в пп.4.1.5., пп.4.1.6. настоящего Договора, а также направляемые Участнику любые иные уведомления, в том числе содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными Участником по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресу, указанному в статье 11 настоящего Договора.

10.5. В случае изменения реквизитов одной из Сторон, указанных в статье 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

10.8. Настоящим Участник подтверждает, что им (его уполномоченными органами управления) приняты все предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и/или законодательством страны регистрации/учреждения Участника, уставом и внутренними нормативными актами Участника все решения и получены все одобрения, необходимые для заключения Договора Участником.

10.9. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для Агента и один - для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 11. АДРЕСА и РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик:

**Закрытое акционерное общество**

**«КУНЦЕВО-ИНВЕСТ»**

Место нахождения: 115184, г. Москва, ул. Б.

Татарская, д.35, стр.4

ОГРН 1027739026204 / ИНН 7731138751

КПП 770501001

р/с 40702810900040000832

в Банк ВТБ (ПАО), г. Москва

к/с 30101810700000000187

БИК 044525187

Тел/факс: 8(495)589-22-22/8(495)580-77-43

### Агент:

Публичное акционерное общество

«Галс – Девелопмент»

Адрес местонахождения: 115184, г. Москва, ул.

Б.Татарская, д.35, стр.4

Почтовый адрес: 115184, г. Москва,

ул. Б.Татарская, д.35, стр.4

ОГРН 1027739002510 ИНН 7706032060

### Участник:

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

Фактический адрес: \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

р/с \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

Тел/факс: \_\_\_\_\_

Эл. почта \_\_\_\_\_

### Подписи Сторон:

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Закрытое акционерное общество «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Публичного акционерного общества «Галс – Девелопмент», действующего на основании Агентского договора № 16КИ/12/16 от 01 июня 2016 года и доверенности от 17.06.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-953, удостоверенной нотариусом города Москвы Кравцовым Алексеем Ивановичем, в лице Капрова Леонида Григорьевича, действующего на основании доверенности от 24.06.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1037, удостоверенной нотариусом города Москвы Кравцовым Алексеем Ивановичем, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь пп.4.1.7.1. и пп.5.1.5.1. Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года (далее по тексту – «Договор»), согласовали и утвердили форму Дополнительного соглашения к Договору об уточнении параметров Объекта и цены Договора при увеличении Окончательной Суммарной площади Объекта относительно Проектной площади Объекта:

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

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

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Закрытое акционерное общество «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Публичного акционерного общества «Галс – Девелопмент», действующего на основании Агентского договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года и доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, зарегистрированной в \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Участник», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», руководствуясь пп. 4.1.7.1. и пп.5.1.5.1. Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. (далее – «Договор»), подписали настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Согласно технической документации подготовленной уполномоченными в соответствии с действующим законодательством РФ органами Объект долевого участия, проектные характеристики которого указаны в п. 2.1. Договора (далее – «Объект»), имеет следующие характеристики:

Столбец I	Столбец II	Столбец III	Столбец IV	Столбец V	Столбец VI
-----------	------------	-------------	------------	-----------	------------

Адрес	Корпус	Этаж	Количество комнат	Номер в соответствии с данными Уполномоченного органа	Окончательная Суммарная площадь Объекта, кв.м.

2. Исходя из данных технической документации Окончательная Суммарная площадь Объекта больше Проектной площади Объекта на \_\_\_\_\_ кв.м.

3. В соответствии с п. 3.4.1. Договора окончательная цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, в том числе \_\_\_\_\_ руб. вознаграждение Застройщика, включая НДС 18%.

Указанная в настоящем пункте цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения Окончательной Суммарной площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров, Объекта Уполномоченными органами.

4. В соответствии с настоящим Дополнительным соглашением Участник обязуется оплатить Застройщику стоимость дополнительной площади Объекта в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения.

Обязательство Участника, предусмотренное настоящим пунктом, считается исполненным с момента поступления указанных в настоящем пункте денежных средств в полном объеме, на банковский счет Застройщика, указанный в п. 7 настоящего Дополнительного соглашения.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон один экземпляр для Агента и один - для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Форма согласована:**

**Подписи Сторон:**

**Застройщик**

**Участник**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

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

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

**Закрытое акционерное общество «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Публичного акционерного общества «Галс – Девелопмент», действующего на основании Агентского договора № 16КИ/12/16 от 01 июня 2016 года и доверенности от 17.06.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-953, удостоверенной нотариусом города Москвы Кравцовым Алексеем Ивановичем, в лице Капрова Леонида Григорьевича, действующего на основании доверенности от 24.06.2016 г., зарегистрированной в реестре за № 3-1037, удостоверенной нотариусом города Москвы Кравцовым Алексеем Ивановичем, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», руководствуясь пп.4.1.7.2. и пп.5.1.5.2. Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года (далее по тексту – «**Договор**»), согласовали и утвердили форму Дополнительного соглашения к Договору об уточнении параметров Объекта и цены Договора при уменьшении Окончательной Суммарной площади Объекта относительно Проектной площади Объекта:

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ**

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

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года

Закрытое акционерное общество «КУНЦЕВО-ИНВЕСТ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Публичного акционерного общества «Галс – Девелопмент», действующего на основании Агентского договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года и доверенности № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, зарегистрированной в \_\_\_\_\_, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны,

и \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Участник**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», руководствуясь пп. 4.1.7.2. и пп.5.1.5.2. Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. (далее – «**Договор**»), подписали настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Согласно технической документации подготовленной уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ Объект долевого участия, проектные характеристики которого указаны в п. 2.1. Договора (далее – «**Объект**»), имеет следующие характеристики:

Столбец I	Столбец II	Столбец III	Столбец IV	Столбец V	Столбец VI
-----------	------------	-------------	------------	-----------	------------



Адрес	Корпус	Этаж	Кол-во комнат	Номер в соответствии с данными Уполномоченного органа	Окончательная Суммарная площадь Объекта, кв.м.

2. Исходя из данных технической документации Окончательная Суммарная площадь Объекта меньше Проектной площади Объекта на \_\_\_\_\_ кв.м.

3. В соответствии с п. 3.4.1. Договора окончательная цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, в том числе \_\_\_\_\_ руб. вознаграждение Застройщика, включая НДС 18%.

Указанная в настоящем пункте цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения Окончательной Суммарной площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров, Объекта Уполномоченными органами.

4. В соответствии с настоящим Дополнительным соглашением Застройщик обязуется возвратить Участнику излишне оплаченную Участником сумму денежных средств в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей, являющуюся разницей между ценой Договора на дату его заключения и окончательной ценой Договора, указанной в п. 3 Дополнительного соглашения, в течение тридцати календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, при условии надлежащего исполнения Участником обязательства по оплате цены Договора, предусмотренного п. 3.2., п.3.3. Договора.

Обязательство Застройщика, предусмотренное настоящим пунктом, подлежит исполнению после предоставления Участником Застройщику уведомления, подписанного Участником, содержащего банковские реквизиты, необходимые для возврата указанных в настоящем пункте денежных средств.

5. Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, действуют условия Договора.

6. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в четырех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон один экземпляр для Агента и один - для уполномоченного государственного органа по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

**Форма согласована:**

**Подписи Сторон:**

**Застройщик**

**Участник**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

ПЛАН ОБЪЕКТА, СОДЕРЖАЩИЙ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА

I. Схема и местоположение Объекта на этаже.

II. Основные характеристики Жилого дома:

Вид объекта: многоквартирный дом, торгово-бытовой, административно-деловой, культурно-просветительный, жилищно-коммунальный.

Назначение: многоэтажный многоквартирный дом, офисное здание (помещения), магазин, кафе, подземная стоянка.

Этажность: 22 наземных и 2 подземных этажа

Общая площадь: 43 891,0 м кв.

Материалы наружных стен: монолитный железобетон, минераловатный утеплитель, навесной вентилируемый фасад, отделка натуральным камнем и керамогранитом.

Материалы поэтажных перекрытий: железобетонные безбалочные плиты.

Класс энергоэффективности: В+

Класс сейсмостойкости: проектируемый объект (Жилой дом) не находится в зоне опасных сейсмических воздействий, выполнение норм проектирования, установленных СП 14.13330.2014

«Актуализированная редакция СНиП II-7-81\* «Строительство в сейсмических районах» не

требуется.

III. Основные характеристики Объекта:

Корпус: \_\_\_\_\_

Назначение: Жилое помещение

Этаж: \_\_\_\_\_

Общая площадь Объекта: \_\_\_\_\_

Количество и площадь комнат: \_\_\_\_\_

Количество и площадь Летних помещений: \_\_\_\_\_

**Подписи Сторон:**

**Застройщик**

**Участник**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ /