

Договор участия в долевом строительстве № _____

город Москва

_____ года

Акционерное общество «МСМ-Инвест», являющееся юридическим лицом, организованным и действующим в соответствии с законодательством РФ, за основным регистрационным номером ОГРН 5067746841410, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 27.09.2006 г. ИНН 7724591262, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 117447, город Москва, ул. Большая Черёмушкинская, дом 1. 5-Этаж, офис 1.Д, именуемое в дальнейшем «*Застройщик*», в лице Генерального директора Ефимкина Виталия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр., именуемый(ая) в дальнейшем «*Участник долевого строительства, УДС*», с другой стороны.

далее все вместе именуемые «*Стороны*», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «*Договор*») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ.

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – жилое здание (7 корпус), входящее в состав многофункционального жилого комплекса; количество этажей: 32-26-32+подвал; общая площадь: 63 852,0 (Шестьдесят три тысячи восемьсот пятьдесят два) кв.м.; материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: В (высокий); сейсмостойкость: 5 баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, ул. **Наметкина пересечение с ул. Херсонской.**

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр.

1.4. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – общая площадь жилого помещения по проекту, без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы.

1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - общая площадь жилого помещения, рассчитанная без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)**- система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

2. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с 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» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Договор № 272-ИС на право соинвестирования проектирования и строительства 99% площади многофункционального жилого комплекса на пересечении ул. Наметкина и ул. Херсонская от 15 ноября 2005 года (в редакции действующих дополнительных соглашений).

- Земельный участок с кадастровым номером 77:06:0004011:118 из земель населенных пунктов по адресу: г. Москва, ул. Наметкина пересечение с ул. Херсонская, предназначенный для строительства Объекта недвижимости, принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором краткосрочной аренды от 08 мая 2009 года № М-06-509797. Право аренды Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- Разрешение на строительство №77-216000-015310-2017 от 13 сентября 2017 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное

Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства 28 декабря 2017 года за номером 77-13-395/7.

- Заключение о соответствии объекта критериям, позволяющим Застройщику заключать договоры участия в долевом строительстве без использования эскроу счетов, выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства 05.07.2019 за номером 77-04-306/9-13.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф/>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства - жилое помещение общей проектной площадью – _ кв.м., назначение – квартира, расположен в Объекте недвижимости секция_ на _ этаже, с условным номером _ (далее по тексту – «Объект долевого строительства»).**

3.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства (условный номер, этаж расположения, номер подъезда (секции), проектная общая площадь квартиры, количество комнат и проектная площадь комнат, условный номер комнат, проектная площадь помещений вспомогательного назначения) определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Место расположения квартиры, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора. Характеристики внутренней отделки Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 4 «Предчистовая отделка Объекта долевого строительства», которое также является неотъемлемой частью Договора.

3.4. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.7. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в течение 2(Два) месяцев с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию – до _____ (в соответствии с ПД). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

3.8. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства

3.9. В срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

3.10. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

3.11. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _ рублей 00 копеек, что соответствует долевого участию в строительстве _ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета рублей 00 копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Ф3 № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Сумма в размере _ рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства единовременно за счет собственных средств в срок не позднее _____ (____) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Для оплаты суммы собственных денежных средств Участник долевого строительства обязуется открыть в пользу Застройщика документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает _____;
- исполняющим банком выступает _____;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает Газпромбанк (Акционерное общество);
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик.
- срок действия аккредитива – _____ (____) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам _____, действующим на день открытия аккредитива;
- расходы по исполнению аккредитива - отсутствуют;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации).

Срок исполнения аккредитива – не более 5 (Пять) банковских дней.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем извещения уполномоченного сотрудника Застройщика, по электронной почте: _____

Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк _____ оригинал или электронную копию настоящего Договора, содержащую отметку о его государственной регистрации и ипотеки в силу закона.

Электронная копия договора должна быть представлена Застройщиком в Банк _____ на электронный адрес: _____ до истечения срока действия аккредитива.

4.3.2 Сумма в размере _____ (____) рублей 00 копеек оплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка _____), почтовый (юридический) адрес: _____ ИНН _____, кор/счет _____ в _____ предоставившего Участнику долевого строительства ипотечный кредит на Объект долевого строительства, в соответствии с Кредитным договором № _____ от _____ года (далее - «Кредитный договор»), заключенным в г. Москве между Банком и Участником долевого строительства, путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение _____ (____) рабочих дней после регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона (в пользу Банка) в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Объект долевого строительства, приобретаемый Участником долевого строительства по настоящему Договору, переходит в залог Банка.

С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит определению в соответствии с данными кадастровых обмеров.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади менее чем на 5% (Пять процентов), у Сторон возникнут обязательства по доплате или возврату возникшей разницы в пределах 5% (Пять процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства с учетом п. 4.5 и 4.6 настоящего Договора.

4.8. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади более чем на 5% (Пять процентов), у Застройщика возникнет обязательство по возврату возникшей разницы в полном объеме, у Участника долевого строительства возникнет обязательство по доплате только в пределах 5% (Пять процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.9. По соглашению сторон оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в порядке, установленном п. 4.3 настоящего Договора.

4.10. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, путем безналичного расчета

4.11. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.12 С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет Цены Договора, исключительно в целях строительства Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

5.1.2. Вести учет поступления и расходования денежных средств Участника долевого строительства с использованием одного расчетного счета, специально открытого исключительно для учета поступления и расходования денежных средств участников долевого строительства Объекта недвижимости.

5.1.3. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.5. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства и принятия Объекта долевого строительства с указанием срока начала и принятия Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.1.6. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.7. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере..

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.1.8. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

5.1.9. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства обо всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 10 Договора.

5.1.10. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

5.1.11. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ №214 -ФЗ денежные средства Участников долевого строительства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства».

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Уплатить цену договора в порядке и сроки, установленные в разделе 4 Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 10 (Десять) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

6.1.3. Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объекта долевого строительства, делающие его непригодным для использования либо не соответствующие требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и условиям настоящего Договора, при этом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

безвозмездное устранение недостатков в срок (не более 45 рабочих дней);

или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

6.1.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300(одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.1.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.1.6. Стороны дополнительно согласовали, что изменение (увеличение) сроков строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на срок не более 3 (Три) месяцев, не требует подписание дополнительного соглашения Сторонами, и Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие на изменение (увеличение) срока, указанного в п. 3.7 настоящего Договора, до 3(Три) месяцев. Изменение срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию будет отражено в проектной декларации. Подписание настоящего Договора участником долевого строительства, является выражением согласия на изменение срока в указанных пределах.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 (пять) лет.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на 3 (три) года.

Указанный в п. 7.1. и 7.2. Договора гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.5. С момента подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.11 и п. 5.1.10 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода. Участник долевого строительства несет все расходы, определенные статьей 158 Жилищного кодекса РФ.

Участник долевого строительства обязан осуществлять эксплуатацию Квартиры в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, переданной Застройщиком на дату передачи Объекта долевого строительства.

7.6. Гарантия на Объект долевого строительства не распространяется на случаи, когда причиной недостатка в Объекте долевого строительства является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

7.7. Гарантия Застройщика и ответственность Застройщика не распространяется на недостатки в Объекте долевого строительства, состояние которого отличается от состояния Объекта долевого строительства, зафиксированного Сторонами на момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, возникшие в результате:

- нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательственных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- неисполнения Участником долевого строительства требований пункта 7.5. Договора, а также некачественного и несвоевременного технического обслуживания уполномоченной управляющей и эксплуатирующими организациями, некачественного ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, или изменений в Объекте долевого строительства, произведенных в нарушение требований законодательства;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с предварительного письменного согласия Застройщика, полученного не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до подписания

Соглашения об уступке. Безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании уступки не допускается. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 5 (Пять) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

8.4. В период действия Кредитного договора уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Объекта недвижимости и Объект недвижимости (Предмет залога).

В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие ЗАСТРОЙЩИКУ или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

9.2. ЗАСТРОЙЩИК вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке (раздел 2 настоящего Договора), а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (раздел 2 настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в Разделе 2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

9.4. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;
- уплата Участнику долевого строительства 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 долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся им в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

10. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 10.2. настоящего Договора.

10.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 10.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения, в соответствии с ч. 1. ст. 165.1 ГК Российской Федерации, соответствующего требования Застройщика.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

12.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

12.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

12.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости.

13.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд общей юрисдикции, находящийся на территории города Москвы. Если Участником долевого строительства является юридическое лицо, то Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

13.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.14 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

13.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

13.5. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

Акционерное общество «МСМ-Инвест»,

Адрес: 117447, город Москва, ул. Большая Черёмушкинская, дом 1,
5-Этаж, офис 1.Д.

ИНН 7724591262/ КПП 772701001

ОГРН 5067746841410

Р/с 40702810500000011163 в Газпромбанк (Акционерное общество)

К/с 30101810200000000823

БИК 044525823

Тел.: 8-495-987-17-57

Генеральный директор:

_____/Ефимкин В.Е./

м.п.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Гр.

Основные характеристики Объекта долевого строительства

| Условный номер | Назначение | Этаж расположения | Секция | Общая площадь, кв.м | Количество комнат |
|-----------------------|-------------------|--------------------------|---------------|----------------------------|--------------------------|
| | | | | | |

Приложение №3
к Договору участия в долевом строительстве №
от

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Описание Объекта недвижимости:

| № | Конструктивные части | Описание |
|---|----------------------|---------------------------------|
| 1 | Фундамент | Свайный, железобетонный |
| 2 | Наружные стены | Железобетонный каркас |
| 3 | Перекрытия | Железобетонная плита перекрытия |
| 4 | Кровля | Мягкая |
| 5 | Лифт | 11 лифтов |

2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства

| № | Виды работ | Наличие |
|----|------------------------------------|---------|
| 1 | Установка входной квартирной двери | да |
| 2 | Установка межкомнатных дверей | нет |
| 3 | Установка оконных блоков | да |
| 4 | Остекление балконов | да |
| 5 | Остекление лоджий | да |
| 6 | Ограждение балконов | да |
| 7 | Монтаж системы водоснабжения | да |
| 8 | Монтаж стояков канализации | да |
| 9 | Установка сантехнических приборов | нет |
| 10 | Монтаж системы отопления | да |

3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

| № | Виды работ | Наличие |
|---|---------------------------------|---------|
| 1 | Установка входной двери | да |
| 2 | Монтаж системы электроснабжения | да |
| 3 | Монтаж лифта | да |
| 4 | Покрытие пола | да |
| 5 | Отделка стен | да |
| 6 | Отделка потолков | да |

Приложение №4
к Договору участия в долевом строительстве №
от

Предчистовая отделка Объекта долевого строительства.

После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, до передачи Объекта долевого строительства Участнику, Застройщик обязуется выполнить в Объекте долевого строительства комплекс отделочных работ, который включает в себя следующие работы:

| № | Виды работ |
|---|--|
| 1 | Устройство внутренних перегородок |
| 2 | Предварительная отделка стен (шпатлевка (2 слоя), грунтование), кроме стен в помещении санузлов (грунтовка) |
| 3 | Гидроизоляция в помещениях санузлов |
| 4 | Выполнение стяжки пола с предварительной звукоизоляцией (грунтование) |
| 5 | Установка входной двери |
| 6 | <p>Инженерные системы:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Разводка розеточных сетей, • Разводка внутриквартирных сетей интернета, IP-телевидение и IP телефонизация, • Установка внутриквартирного электросчета, • Монтаж систем противопожарной сигнализации и системы речевого оповещения, • Разводка труб системы отопления (по периметру), • Установка конвекторов системы отопления, • Точка подключения холодоснабжения, • Точка подключения вентиляционных коробов, • Точки подключения ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение), • Точка подключения хозяйственно-бытовой канализации. |

Участник принимает, что в результате проведения Застройщиком отделочных работ Квартиры, будет уменьшена Общая площадь фактическая и Общая площадь приведенная. При этом, уменьшение Общей площади фактической и Общей площади, приведенной вследствие проведения отделочных работ не будет являться основанием к пересмотру (изменению) Цены договора.

Прим.: Приложение является неотъемлемой частью договора при необходимости оформления предчистовой отделки Объекта долевого строительства по предварительной договоренности с Застройщиком.