

## Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

Некоторые условия представленного договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от количества объектов долевого строительства по договору, способов оплаты, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком (кредитным учреждением), иных факторов.

### Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

Московская область,  
Одинцовский район  
г.п. Новоивановское

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «М1 Девелопмент» (Сокращенное наименование ООО «М1 Девелопмент»)**, являющееся юридическим лицом в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, зарегистрированное МИФНС России №22 по Московской области 26.04.2016 года за основным регистрационным номером (ОГРН) 1165032054648, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк серии 50 № 014191242, ИНН 5032238848, КПП 503201001, присвоенные 26.04.2016 года, Свидетельство о постановке на учёт российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения бланк серии 50 № 014191242, адрес место нахождения: 143025, Московская область, Одинцовский район, рабочий поселок Новоивановское, дом 10, этаж подземный, помещение I, в лице

*В случае если уполномоченным лицом при подписании Договора является генеральный директор Застройщика (генерального директора Мишиева Дмитрия Фараджевича, действующего на основании Устава),*

*В случае если уполномоченным лицом при подписании Договора является представитель Застройщика (представителя (Фамилия Имя Отчество представителя), действующего на основании доверенности, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, выданной (дата выдачи доверенности) нотариусом нотариального округа (наименование нотариального округа),*

именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., \_\_\_\_\_ адрес регистрации: \_\_\_\_\_, действующий от

своего имени, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «**Стороны**», руководствуясь Законом № 214-ФЗ, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

#### ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

В настоящем Договоре используются следующие термины и определения:

**Застройщик** - ООО «М1 Девелопмент» (ОГРН 1165032054648, ИНН 5032238848), являющееся юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации, соответствующее на момент заключения Договора требованиям Закона № 214-ФЗ, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

**Дольщик** - участник долевого строительства, физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**Закон № 214-ФЗ** - Федеральный Закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

**Объект** - гостиница по адресу: Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, улица Западная, к.н. 50:20:0020407:453, имеющая характеристики, определяемые в Приложении №1 к Договору.

**Земельный участок** - земельный участок общей площадью 0,9319 га, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, улица Западная, кадастровый номер 50:20:0020407:453, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание, на котором осуществляется строительство Объекта. Указанный земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.01.2017 года, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2017 года, Договора купли-продажи недвижимого имущества от 05.05.2017 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.10.2017 года

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области осуществлена запись регистрации № 50:20:0020407:453-50/020/2017-1.

**Регистрирующий орган** - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и его территориальные органы или иной государственный орган, уполномоченный в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, возводимый на Земельном участке, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику обозначенное в настоящем Договоре помещение (далее по тексту – Помещение, Объект долевого строительства), находящееся в указанном Объекте, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта по акту приема-передачи.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта, которому после завершения строительства будет присвоен муниципальный адрес.

**1.2.** Застройщик осуществляет строительство Объекта на земельном участке, площадью 9 319 кв.м., кадастровый номер: 50:20:0020407:453, по адресу: Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, улица Западная.

**1.3.** Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом №214-ФЗ на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство от 28.06.2018 года № RU50-20-11110-2018, выданное Застройщику Министерством строительного комплекса Московской области;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 10.10.2017 года, запись регистрации № 50:20:0020407:453-50/020/2017-1, выданная на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 10.01.2017 года, договора купли-продажи недвижимого имущества от 31.03.2017 года, договора купли-продажи недвижимого имущества от 05.05.2017 года;
- Проектная декларация, размещенная на сайте Застройщика: [www.group-m1.ru](http://www.group-m1.ru).

**1.4.** Стороны договорились, что Объектом долевого строительства является нежилое, индивидуально-определенное, изолированное помещение (далее по тексту - Помещение), имеющее следующие проектные характеристики:

1.	Назначение Помещения	нежилое
2.	Условный номер (на время строительства)	
3.	Этаж	
4.	Проектная общая площадь кв.м.	
5.	Строительные оси	
6.	Количество частей Помещения	
7.	Проектная площадь частей Помещения:	
7.1.	Кухня-гостиная	
7.2.	Санузел	

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта определяется в Приложении №2 к Договору. Дополнительные характеристики Объекта долевого строительства, в части наличия отделки в Приложении №3 к Договору.

Подписывая настоящий Договор, Дольщик соглашается с тем, что окончательные характеристики Помещения, указываемые в документации органа технической инвентаризации или уполномоченных на то кадастровых инженеров (далее – Уполномоченные лица) после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными настоящим пунктом и Приложении №2.

Номер Помещения, указанный в настоящем пункте Договора, определен согласно учету, ведущемуся у Застройщика, и подлежит уточнению на основании документов, предоставленных Уполномоченными лицами, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**1.5.** Проектная общая площадь Помещения в Объекте для целей настоящего Договора определяется как сумма площадей всех частей Помещения. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Помещения (без учета площадей балконов и/или лоджий и/или террас) применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Помещения, указанной в документах Уполномоченных органов.

1.6. Общая площадь Помещения в Объекте определяется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.7. Окончательная общая площадь Помещения, подлежащая оплате в соответствии с настоящим Договором, составляет сумму площадей всех частей Помещения, которая определяется по завершению строительства Объекта путем проведения замеров в установленном порядке, указывается в документах Уполномоченных органов и отражается в Техническом плане, оформляемого на Объект и необходимого для кадастрового учета Помещения.

1.8. Застройщик передает Дольщику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующий характеристикам, указанным в настоящем Договоре, после окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и завершения всех расчетов по настоящему Договору.

Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в соответствии с Проектной декларацией: «28» апреля 2021 года.

Срок передачи Помещения Застройщиком Дольщику – не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Дольщик получает право доступа в Объект долевого строительства при сопровождении Застройщика с момента получения Дольщиком письменного уведомления Застройщика о готовности передать Дольщику Объект по акту приема-передачи Помещения.

1.9. Настоящий Договор заключен на Помещение, которое будет использоваться Дольщиком в личных целях, после получения его по акту приема-передачи Помещения.

1.10. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Помещения по Договору Дольщику осуществляется залогом Земельного участка.

## 2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

2.1. После завершения строительства Объекта и выполнения Дольщиком всех условий настоящего Договора, Дольщик получает Помещение, указанное в п. 1.4 настоящего Договора, по акту приема-передачи для оформления в собственность.

2.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Помещения Дольщик получает Помещение во владение и пользование, что, в том числе дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.

2.3. Право собственности на Помещение возникает у Дольщика с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Помещение, у Дольщика возникает право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Помещение. Любые иные помещения, расположенные вне Объекта долевого строительства, в том числе технического, подсобного, вспомогательного и прочего назначения, а также вне иных Объектов долевого строительства, и не относящиеся к общему имуществу Объекта, не являются предметом данного Договора.

2.4. Дольщик самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Помещение.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Помещение, указанное в п. 1.4 настоящего Договора, не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора по соглашению Сторон определена как сумма денежных средств, подлежащая уплате Дольщиком Застройщику на возмещение затрат на строительство (создание) Помещения (или Объекта долевого строительства) и на оплату услуг Застройщика, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчета по правилам пункта 3.7 настоящего Договора. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется последним самостоятельно и не требует согласования с Дольщиком.

3.2. Цена Договора, подлежащая уплате Дольщиком по Договору в размере, указанном в п. 3.3 Договора, определена Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек** (НДС не облагается) за один квадратный метр Проектной площади Помещения, определенной в п. 1.4 Договора (далее Расчетная цена).

3.3. Цена Договора, подлежащая уплате Дольщиком за Помещение, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек** (НДС не облагается), и включает в себя стоимость доли в праве собственности на общее имущество Объекта (пункт 2.3 Договора).

3.4. Денежные средства Дольщика, оплаченные Дольщиком Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора, в части оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

В случае если по окончании строительства Объекта и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные средства (экономия Застройщика), они также являются его вознаграждением и Дольщику не возвращаются.

Уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору денежные средства целевого финансирования, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с ч. 1 и 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ (используемые цели перечислены в п.4.2.34.2.3 Договора).

**3.5.** Стороны настоящего Договора пришли к соглашению о том, что в случае досрочного ввода Объекта в эксплуатацию, Дольщик производит оплату Договора и взаиморасчеты, предусмотренные в п.3.7 Договора, в течение десяти рабочих дней с момента получения письменного уведомления Застройщика о получении разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**3.6.** Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Дольщику в случаях, предусмотренных настоящим Договором, является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком - только при условии, если Дольщик заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

**3.7.** Если в результате проведения замеров Помещения, проведенных Уполномоченными лицами, Окончательная общая площадь Помещения будет больше Проектной общей площади Помещения, указанной в п. 1.4 Договора, более чем на один квадратный метр, то Цена Договора увеличивается на сумму, которая определяется на основании Расчетной цены одного квадратного метра указанного в п.3.2 Договора умноженной на величину отклонения от Проектной общей площади указанной в п.1.4 Договора. При этом оплата Дольщиком соответствующей суммы, производится не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до даты передачи Помещения Дольщику по акту приема-передачи.

Если в результате проведения замеров Помещения, проведенных Уполномоченными лицами, Окончательная общая площадь Помещения будет меньше Проектной общей площади Помещения указанной в п. 1.4 Договора, более чем на один квадратный метр, то Цена договора уменьшается на сумму, которая определяется на основании Расчетной цены одного квадратного метра указанного в п.3.2 Договора умноженной на величину отклонения от Проектной общей площади указанной в п.1.4 Договора. При этом возврат соответствующей суммы Застройщиком на расчетный счет Дольщика, осуществляется в течении за 30 (тридцати) дней, со дня получения от Дольщика письменного заявления с указанием реквизитов расчетного счета.

**3.8.** Передача Помещения Дольщику по акту осуществляется с указанием общей площади Помещения, определяемой в соответствии с законодательством без учета площадей балконов и/или лоджий и/или террас, которая не применяется при определении цены Договора.

**3.9.** Оплата Цены договора Дольщиками Застройщику по настоящему Договору должна быть осуществлена в российских рублях, в размере, сроки и в порядке, согласованном в Приложении №4 к Договору или дополнительном соглашении к Договору. При этом любой платеж осуществляется не ранее государственной регистрации Договора.

**3.10.** В случае если расчёты между Дольщиком и Застройщиком по настоящему Договору производятся в форме получения Застройщиком платежа по аккредитиву, то они осуществляются в порядке, согласованном в Приложении № 4 к Договору или дополнительном соглашении к Договору.

**3.11.** Датой исполнения обязанности Дольщика об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Дольщик несет самостоятельно.

## **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **4.1. Права и обязанности Дольщика:**

**4.1.1.** Дольщик обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

**4.1.2.** Дольщик обязан указывать следующее назначение платежа при осуществлении платежей, предусмотренных разделом 3 Договора: «Оплата по договору №\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, НДС не облагается», а в случае осуществления платежей третьими лицами обеспечить указание этим лицам следующего назначения платежа: «Оплата за \_\_\_\_\_ по договору №\_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве «\_\_» марта 20\_\_ года, НДС не облагается». При этом Дольщик несет все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе на оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка), за свой счет.

**4.1.3.** Дольщик имеет право уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении всех следующих условий: 1) уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора; 2) уступка прав (требований) по Договору допускается только после уплаты Дольщиком Цены договора (п.3.3 Договора) или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства; 3)

уступка прав (требований) по Договору допускается до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ; 4) уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе.

Действия, связанные с поиском такого третьего лица и обеспечение участия последнего в процедуре оформления необходимых документов, осуществляется Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

**4.1.4.** До момента государственной регистрации своего права собственности на Помещение, Дольщик обязуется не производить самостоятельно или с помощью третьих лиц в Помещении работы, связанные с изменением проекта (переустройство, перепланировку, в том числе снос/возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., разводку инженерных коммуникаций), а также не производить в Помещении и в самом Объекте строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта, включая фасад здания и (или) его элементы (в том числе установку снаружи здания любых устройств и сооружений, установку решеток, остекление и т.д.).

**4.1.5.** Дольщик обязуется не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и/или управляющей организации и принадлежащих Застройщику и/или управляющей организации, либо используемых им(ими) объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

**4.1.6.** В случае увеличения Цены Договора, в связи с увеличением Окончательной общей площади Помещения по отношению к Проектной общей площади Помещения, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, доплатить Застройщику недостающую сумму в соответствии с п. 3.7. Договора.

**4.1.7.** Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/ или электронного адреса для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь, в срок не более пятнадцати календарных дней с момента наступления такого события.

**4.1.8.** Дольщик обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Помещения.

**4.1.9.** В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для государственной регистрации настоящего Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Дольщика.

Дольщик обязан в срок не более **5 (пяти) рабочих дней** с момента подписания настоящего Договора, передать Застройщику четыре подлинных экземпляра Договора, а также иные документы, необходимые для его государственной регистрации (в том числе: квитанцию об оплате госпошлины на регистрацию настоящего Договора; нотариальное заявление о том, что на момент заключения Договора Дольщик не состоит в браке или согласие супруга(супруги) Дольщика, заверенное нотариусом, на заключение настоящего Договора; нотариальную доверенность на указанного Застройщиком представителя на подачу настоящего Договора на регистрацию; все прочие необходимые от Дольщика документы для государственной регистрации Договора) в Регистрирующем органе. Передача документов осуществляется по письменной описи приема-передачи документов, которая составляется в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны.

**4.1.10.** Дольщик обязан принять от Застройщика указанное в п.1.4 Договора Помещение в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора, либо представить Застройщику мотивированный письменный отказ от приемки Помещения.

Дольщик обязан в соответствии с действующим жилищным законодательством выбрать один из способов управления Объектом.

#### **4.2. Права и обязанности Застройщика:**

**4.2.1.** Застройщик обязан за счет собственных средств и(или) заемных, а также привлеченных в соответствии с Законом № 214-ФЗ денежных средств с привлечением подрядных организаций или самостоятельно осуществить предпроектную проработку, проектирование и строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию.

**4.2.2.** Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, за качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика;

**4.2.3.** Использовать денежные средства Дольщика, полученные по Договору, только для строительства (создания) Объекта в следующих целях:

- строительство (создание) Объекта, в состав которого входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта;

- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

- строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры;

- возмещение затрат на подготовку земельного участка для строительства Объекта;

- возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам и займам на строительство (создание) Объекта;

- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

- оплата услуг Застройщика в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ;

- возмещение затрат Застройщика, в том числе, связанных с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, направленных на реализацию инвестиционного проекта, а также процентов по ним, связанных с проектированием и строительством Объекта;

- затраты по выплате комиссионного (агентского) вознаграждения агентам, оказавшим Застройщику услуги по организации заключения договоров участия в долевом строительстве в отношении Объекта с участниками долевого строительства.

**4.2.4.** В случае уменьшения Цены Договора, в связи с уменьшением Окончательной общей площади Помещения по отношению к Проектной общей площади Помещения, указанной в п. 1.4 Договора, Застройщик обязан в соответствии с п. 3.7 Договора вернуть Дольщику излишне уплаченную сумму денежных средств в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 Договора.

При надлежащем исполнении Дольщиком всех обязательств по настоящему Договору, в том числе финансовых, передать Дольщику Помещение по акту приема-передачи в срок, указанный в п. 1.8 Договора. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Помещение до момента выполнения Дольщиком в полном объеме обязательств, в том числе финансовых, по Договору. При этом Стороны согласились, что передача Помещения может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**4.2.5.** Риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до его передачи Дольщику несет Застройщик.

**4.2.6.** Выполнить все необходимые действия и предоставить в Регистрирующий орган документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Дольщиком своих обязательств согласно п. 4.1.8 Договора.

**4.2.7.** В случае невозможности государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями Регистрирующего органа.

**4.2.8.** Срок гарантии по Объекту строительства составляет 5 (пять) лет с момента передачи Помещения Дольщику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня оформления первого акта приема-передачи помещения с одним из Дольщиком Объекта.

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

Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Помещения соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

**4.2.9.** Застройщик имеет право без специального согласования с Дольщиком привлекать к участию в строительстве Объекта любых физических и (или) юридических лиц, выделяя им часть нежилой площади из своей доли в Объекте строительства.

**4.2.10.** Застройщик имеет право привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика в процессе организации проектирования, строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

**4.2.11.** Застройщик имеет право вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Объекта без письменного уведомления Дольщика и (или) согласования с ним данных изменений. Застройщик обязан внести в Проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовать эти изменения в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

**4.2.12.** Застройщик имеет право совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Помещение любым физическим и (или) юридическим лицам, в случае расторжения Договора с даты его расторжения.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ**

**5.1.** Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта в целом и входящего в его состав Помещения по техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

**5.2.** Застройщик, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Помещения, направляет Дольщику Уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Дольщика о необходимости принятия Помещения и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Уведомление направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Дольщиком в разделе 10 настоящего Договора почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Дольщику лично под расписку.

**5.3.** Дольщик обязан приступить к принятию Помещения в течении семи рабочих дней со дня получения Уведомления Застройщика.

**5.4.** По результатам совместного осмотра Помещения Дольщиком и представителем Застройщика составляется Акт осмотра. Дольщик до подписания акта приема-передачи вправе указать в Акте осмотра выявленные им в ходе осмотра недостатки Помещения. При этом Дольщик лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Помещения или не были зафиксированы в Акте осмотра, и лишается права в последующем отказываться от приемки Помещения, ссылаясь на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра. После устранения выявленных недостатков или в случае отсутствия недостатков Дольщик подписывает Акт осмотра, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Помещения.

**5.5.** Дольщик, при отсутствии замечаний к Помещению, обязан в течение пяти рабочих дней с момента подписания Акта осмотра принять Помещение, подписав акт приема-передачи Помещения.

**5.6.** При уклонении Дольщика от принятия Помещения или при отказе от принятия Помещения, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Помещения Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче Помещения. При этом обязательства по несению расходов на содержание Помещения, риск его случайной гибели или порчи признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче Помещения, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения.

**5.7.** Стороны признают, что площадь Помещения, передаваемого Дольщику, может отличаться от площади, указанной в Договоре, и это не будет считаться существенным изменением размера Помещения и нарушением требований о качестве Помещения, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Помещения отклонение Окончательной общей площади Помещения, по результатам обмеров, от Проектной площади Помещения, указанной в Договоре, в пределах 5 (Пяти процентов) % от указанной в п. 1.4 Договора, как в большую, так и в меньшую сторону.

**5.8.** Стороны допускают, что площадь отдельных частей Помещения может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Помещения, в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Помещения и существенным изменением размеров Помещения) при условии, что общая площадь Помещения не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 5.7 Договора.

**5.9.** В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Помещения изменения, производимые Застройщиком в Объекте, в Помещении, без их согласования (уведомления) с Дольщиком, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

**5.10.** Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Помещения в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

**6.2.** Стороны несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

**6.3.** Все штрафы и пени по настоящему Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом и настоящим Договором порядке.

## **7. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Помещения в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

**7.2.** Если Дольщиком в срок, установленный пунктом 4.1.8 Договора, не будут представлены документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке, Стороны признают указанное обстоятельство отсутствием со стороны Дольщика намерения на заключение данного Договора. При этом, указанный в пункте 4.1.9 Договора срок может быть продлен по письменному заявлению Дольщика, которое может быть подано в рамках срока, установленного п. 4.1.9 Договора.

**7.3.** Застройщик, при неполучении документов от Дольщика в установленный пунктом 4.1.9 Договора срок, вправе заключить в отношении Помещения, указанного в разделе 1 Договора, другой договор с любым иным лицом.

**7.4.** Расторжение заключенного Договора в результате внесудебного одностороннего отказа одной из сторон от его исполнения возможно в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

**7.5.** Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению сторон, при этом условия расторжения согласовываются сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора при этом срок возврата денежных средств составляет 90 (девяносто) календарных дней.

**7.6.** В случае расторжения Договора Дольщик утрачивает право на получение Помещения.

**7.7.** Если в течение установленного законом срока выплаты Дольщику денежных средств Дольщик не обратился к Застройщику за получением денежных средств, т.е. не указал в письменном сообщении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Дольщика в банке, с которого он ранее платил Застройщику денежные средства по настоящему договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса по месту нахождения Застройщика, т.е. в депозит любого нотариуса в Одинцовском районе Московской области, о чём он будет обязан уведомить Дольщика письменно.

**7.8.** Если у Застройщика будут иметься сведения о том, что Дольщик ранее переводил денежные средства Застройщику с банковского счёта, а Дольщик в установленный законом срок не обратился к Застройщику и не подтвердил, что готов получить денежные средства на указанный выше счёт, либо не укажет иной счёт, Застройщик вправе будет перечислить денежные средства на такой счёт Дольщика. При этом Дольщик будет нести риск неполучения денежных средств в случае закрытия счёта, а Застройщик не будет считаться нарушившим срок выплаты или возврата денежных средств, если внесёт их в депозит нотариуса при их возврате Застройщику с сообщением банка о закрытии счёта Дольщика, не позднее 10 (Десяти) рабочих дней за днём возврата их на счёт Застройщика.

**7.9.** Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Дольщика в депозит нотариуса будет нести Дольщик. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком из подлежащих возврату Дольщику сумм и перечислены нотариусу. Дольщик получит денежные средства в сумме за вычетом услуг нотариуса. Дольщик вправе запросить у Застройщика документы, подтверждающие расходы Застройщика на услуги нотариуса, направив соответствующее письмо Застройщику, который обязан выслать Дольщику такие документы в течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты получения письма Дольщика.

## **8. ФОРС-МАЖОР**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с настоящим Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством РФ.

В отношении своих персональных данных, Дольщик, заключая настоящий Договор, дает тем самым в соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**9.2.** Дольщик не возражает против получения информационных сообщений и уведомлений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты и/или мобильный телефон.

**9.3.** Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на последующий залог права собственности на Земельный участок, указанный в п. 1.2 Договора, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами, в том числе перед кредитными учреждениями (банком), а также по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве объекта недвижимости, указанного в п. 1.1 Договора на Земельном участке, указанном в п. 1.2 Договора.

**9.4.** Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в разделе 1 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях.

**9.5.** Подписанием настоящего Договора Дольщик выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, не занятых Объектом.

**9.6.** Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15(Пятнадцати) календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и (или) законодательством Российской Федерации, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в разделе 10 Договора.

**9.7.** Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и(или) Договором, уведомления Застройщиком Дольщика осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте [www.group-m1.ru](http://www.group-m1.ru) без направления Дольщику каких-либо дополнительных сообщений. Дольщик самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

**9.8.** Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться путем переговоров.

Досудебный претензионный порядок разрешения спора обязателен, претензии по настоящему Договору Стороны направляют друг другу в письменном виде ценным письмом с уведомлением о вручении. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) рабочих дней от даты ее получения получателем.

Стороны вправе для урегулирования спора обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.

**9.9.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

**9.10.** Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, один экземпляр для Дольщика, два экземпляра для Застройщика, один – для Регистрирующего органа, имеющих одинаковую юридическую силу.

**9.11.** Список приложений:

Приложение №1 – Основные характеристики Объекта;

Приложение №2 - Местоположение Помещения на плане этажа Объекта;

Приложение №3 - Перечень отделки Помещения;

Приложение №4 - График платежей.

## 10. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Застройщик:</b> <b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>«М1 Девелопмент»</b>  ОГРН 1165032054648, ИНН 5032238848, КПП 503201001 Юридический адрес: 143025, Московская область, Одинцовский район, Новоивановское р.п., дом 10, этаж подземный, помещение I.	<b>Дольщик:</b> <b>Гражданин РФ</b>  _____  пол: _____ место рождения: _____ паспорт: серия __ __ № _____, выдан: __ _____ года, _____ код подразделения: __ - ____, зарегистрирован по адресу: _____
---	--

<p>Банковские реквизиты Расчетный счет №:40702810877000000438 Банк: Филиал ПАО «Банк «Санкт-Петербург» в г.Москве ПАО «Банк «Санкт-Петербург» Корреспондентский счет№:30101810045250000142 БИК: 044525142</p> <p>Тел.:+7(499) 755-96-69 E-mail: info@group-m1.ru</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ /Мишиев Д.Ф./ М.П.</p>	<p>Банковские реквизиты Счет №: _____ Банк: _____ Корреспондентский счет№: _____ БИК: _____</p> <p>Тел.:+7( ) _____ E-mail: ____@____.____</p> <p>_____ / _____ /</p>
--	---

Основные характеристики Объекта

1	Вид	Гостиница
2	Назначение	Нежилое
3	Количество этажей	18 в том числе 1 подземный(цокольный) этаж
4	Количество подземных этажей (автостоянка)	1
5	Общая площадь*	66 827,00 кв.м.
6	Материал наружных стен	Кладка из блоков ячеистого бетона с устройством навесной фасадной системы с вентилируемым зазором
7	Материал межэтажных (поэтажных) перекрытий	Монолитные железобетонные.
8	Класс энергоэффективности	Средний (С)
9	Класс сейсмостойкости	Для Московского региона данный показатель не регламентирован в связи с низкой сейсмической активностью региона

\*Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяется по результатам обмеров, проведенными Уполномоченными лицами.

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «М1  
Девелопмент»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Мишиев Д.Ф./  
М.П.

**Дольщик:**

Гражданин РФ

\_\_\_\_\_

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

Местоположение помещения

1. На общем плане \_\_ этажа Объекта

2. На фрагменте общего плана 2 этажа

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«М1 Девелопмент»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Мишиев Д.Ф. /  
М.П.

**Дольщик:**  
Гражданин РФ

\_\_\_\_\_

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

**Перечень отделки Помещения**

<b>Без отделки</b>	
Полы	-
Стены	-
Окна	-
Двери	-
Сантехника	-
Электричество	-

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Помещения, либо иным недостатком, делающим Помещение непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«М1 Девелопмент»

**Дольщик:**  
Гражданин РФ  
\_\_\_\_\_

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Мишиев Д.Ф./  
М.П.

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

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

1. Цена Договора, подлежащая уплате Дольщиком за Помещение согласно п. 3.3 Договора \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается).
2. Сторонами согласован следующий график платежей по Договору:

№ п/п	Сумма платежа (руб.)	Срок оплаты
1	_____ ( _____ ) рублей __ копеек (НДС не облагается)	В течение 5 календарных дней с момента государственной регистрации договора
Итого	_____ ( _____ ) рублей __ копеек (НДС не облагается)	В срок до __ декабря _____ г.

3. Расчетная цена одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей  
\_\_ копеек (НДС не облагается).

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«М1 Девелопмент»

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Мишиев Д.Ф./  
М.П.

**Дольщик:**

Гражданин РФ

\_\_\_\_\_

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