ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва «___» _____ _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект», в лице Генерального директора Скляра Вячеслава Сергеевича, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое - **«Застройщик»**, с одной стороны, и

_____, именуем___ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

далее при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, а по отдельности Сторона, заключили настоящий Договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Андроньевская, влад. 7/14, стр. 1,2,3 (далее – **«Многоквартирный дом»**) на земельном участке, указанном в п.1.3.2. настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении настоящего Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

1.3.1. Разрешение на строительство Многоквартирного дома, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «22» декабря 2016 года за № 77-202000-013789-2016;

1.3.2. Право собственности Застройщика на земельный участок площадью 2079 кв. м. с кадастровым номером 77:01:0006030:20 (запись регистрации в ЕГРП № 77-77-11/179/2013-002 от 06.05.2013);

1.3.3. Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» по адресу www.themostman.ru.

1.4. В соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, земельный участок, указанный в п. 1.3.2 настоящего Договора, с момента государственной регистрации настоящего Договора считается находящимся у Участника долевого строительства (залогодержателя) в залоге.

1.5. Основные характеристики Многоквартирного дома:

Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой представляет собой односекционное семиэтажное здание с помещениями общественного назначения и подземным двухуровневым паркингом.

Общая площадь здания- 10026,8 м²,

Строительный объем- 42 360 м³, в т.ч. ниже 0,00- 10560,0 м³,

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:

Наружные стены: 1 тип (ненесущие) – строительные блоки типа «Porotherm 20», утеплитель, навесная фасадная система с воздушным зазором; 2 тип (несущие) – монолитный железобетон, утеплитель, навесная фасадная система с воздушным зазором;

Поэтажные перекрытий - монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности - А+.

Сейсмостойкость - не применяется.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства (далее – Объект долевого строительства/ Кладовая):

назначение – «нежилое»
этаж – ____;
строительный номер – _____;
общая строительная площадь: – _____кв. метров (далее – Площадь Кладовой);

Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Расположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 1) и является его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане каких-либо условных обозначений, включая, но не ограничиваясь: вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, данный факт не означает принятие Застройщиком на себя обязательств по выполнению/устройству названных элементов внутри Объекта долевого строительства в соответствии с названным планом. Размещение и характеристики вентиляционных шахт, коробов, внутренних перегородок, коммуникаций и иных отдельных элементов внутри Объекта долевого строительства, в случае их наличия, определяется в ходе разработки Рабочей документации на строительство Многоквартирного дома.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площади Объекта долевого строительства уточняются по данным технической инвентаризации. Изменение площади Объекта долевого строительства не влечет за собой перерасчета Цены Договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора.

2.2. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать Техническим регламентам, утвержденной проектной документации к настоящему Договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом № 214-ФЗ.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома – III квартал 2019 года**.**

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику долевого строительства в срок не позднее **31 декабря 2019 года**, но не ранее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, и при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного выше срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Передаточному акту.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3 Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. На момент подписания настоящего Договора его Цена определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства и составляет **<СУММА В ВАЛЮТЕ ДОГОВОРА ТЕКСТ>, НДС не облагается.**

Названная в настоящем пункте цена Договора включает денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

5.2. Указанная в пункте 5.1. Договора цена Объекта долевого строительства является окончательной и изменению не подлежит.

Уплата Участником долевого строительства Застройщику Цены договора, указанной в п.5.1. Договора, производится в соответствии с условиями, предусмотренными в Приложении № 2 к настоящему Договору, **с указанием в Назначении платежа «Оплата по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ____ от «___» ____ ___г. НДС не облагается».**

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, по согласованию с Застройщиком.

5.3. Днем исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции определяются в рублях Российской Федерации.

5.5. Затраты на строительство Объекта долевого строительства включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением инвестиционного проекта по строительству Объекта долевого строительства, в том числе, но не исключительно, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки, на котором осуществляется строительство Объекта долевого строительства; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство систем инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта долевого строительства в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми Участниками долевого строительства, принимающими участие в строительстве Объекта долевого строительства. Денежные средства

Участника долевого строительства могут быть направлены на покрытие заемных средств по целевым кредитам на строительство Многоквартирного дома, фактически израсходованных на строительство Объекта долевого строительства, а также на уплату процентов по кредиту по целевым кредитам на строительство Многоквартирного дома. Полученная экономия (разница между внесенными Участником долевого строительства денежными средствами и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве вознаграждения за оказание услуг Застройщика.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1 Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта долевого строительства, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект долевого строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и начинает исчисляться со дня выдачи Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинает исчисляться с момента подписания первого передаточного акта по Многоквартирному дому.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в п.6.1. настоящего Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора и/или возмещения своих расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства.

Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично, а также должно содержать указание на нормы Договоры и/или законы, которым Объект долевого строительства не соответствует.

Срок устранения недостатков подлежит согласованию Сторонами, но не может быть более 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком соответствующего требования.

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

При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника долевого строительства, полностью и в надлежащий срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Обеспечить контроль за использованием денежных средств Участника долевого строительства исключительно для строительства Многоквартирного дома.

7.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. Информировать Участника долевого строительства о ходе строительства Многоквартирного дома, путем размещении Застройщиком информации о ходе строительства Многоквартирного дома в сети «Интернет».

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

7.1.8. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома (либо его нотариально удостоверенную копию) в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства, с учетом содержания п.4.4. настоящего Договора.

7.1.10. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательствам Участника долевого строительства по оплате цены Объекта долевого строительства в полном объеме.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом /Объект долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на аналогичные строительные материалы и/ или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома, в целом, и Объект долевого строительства, в частности, будут отвечать требованиям проектной/рабочей документации.

7.2.3. Расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.3. Участник долевого строительства обязуется:

7.3.1. Оплатить Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 настоящего Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

7.3.3. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию и принять либо направить Застройщику письменные замечания, согласно п. 6.3. настоящего Договора.

7.3.4. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по причине недостатков, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

7.3.5. С момента подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется нести расходы по его содержанию, а также, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании и ремонте Многоквартирного дома, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, согласно действующим муниципальным тарифам, а также оплачивать услуги по обеспечению сохранности общего имущества, вывозу мусора и т.п.

В день приемки Объекта долевого строительства заключить договор со специализированной организацией, определенной Застройщиком, на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Многоквартирного дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по техническому обслуживанию и обеспечению сохранности общего имущества Многоквартирного дома авансом за 4 (четыре) месяца вперед со дня подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщику или специализированной организации, определенной Застройщиком.

7.3.6. До дня регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо перепланировок в нем. В случае нарушения Участником долевого строительства данного обязательства все убытки, возникающие у Застройщика, возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

7.3.7. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Объекта долевого строительства.

7.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома, в соответствии с п. 7.1.6 настоящего Договора.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором, с согласия Застройщика.

7.4.4. Заключить за свой счет с уполномоченной Застройщиком организацией отдельный договор на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

7.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты подписания настоящего Договора.

7.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовое сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Договор уступки права требования вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Расходы по регистрации Договора уступки права требования несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.4. Государственная регистрация Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

8.5. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику экземпляр Договора уступки права требования по настоящему Договору третьему лицу с отметкой регистрирующего органа в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

В случае не предоставления Застройщику экземпляра Договора уступки права требования по Договору с отметкой о государственной регистрации Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

9. УВЕДОМЛЕНИЯ. ИЗВЕЩЕНИЯ.

9.1. Почтовые реквизиты Сторон, по которым направляются Уведомления и Извещения:

Участник долевого строительства:
ФИО
Почтовый адрес
Телефон
Электронная почта

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»
Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. М. Андроньевская, дом 15, этаж 2, пом. 18
Тел. +7 (495) 676-11-81
Электронная почта: info@themostman.ru

9.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об изменении своих паспортных данных, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений. При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые заказным письмом по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, считаются доставленными, а адресат – надлежащим образом уведомленным, хотя бы адресат по этому адресу более не проживал либо истек срок хранения.

В случае не уведомления Застройщика о вышеуказанных изменениях Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства выплаты штрафа в размере в размере 100 000,00 (Сто тысяч) рублей.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

10.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства условий п.п. 7.3.1-7.3.8 настоящего Договора, Застройщик оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с Участника долевого строительства компенсации за причиненные вследствие его бездействия убытки, включая, но не ограничиваясь,

расходы по содержанию Объекта долевого строительства, в том числе расходов на техническое обслуживание и ремонт Многоквартирного дома, коммунальные и иные услуги.

10.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 0,073% от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, но не более 20% от цены настоящего Договора.

10.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,073% от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, но не более 20% от цены настоящего Договора.

10.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора, а также в случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, по инициативе Участника долевого строительства, при условии надлежащего исполнения Застройщиком предусмотренных настоящим Договором обязательств, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены настоящего Договора в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, если Соглашением Сторон не будет определен иной срок.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

11.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 6.3 настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, при этом существенными нарушениями считаются такие отступления от технических регламентов и проектной документации, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, согласно назначению;

11.4.1. В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уведомить в письменном виде орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, об одностороннем расторжении настоящего Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от настоящего Договора и предоставить Застройщику документ, подтверждающий факт такого уведомления. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на Участника долевого строительства.

11.5. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- изменение назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

- существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входят Объект долевого строительства, в том числе существенного (более чем на 5 % от предусмотренной настоящим Договором Общей площади) изменения размера Объекта долевого строительства;

Существенным изменением проектной документации Стороны признают изменения, существенно нарушающие права Участника долевого строительства.

11.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от настоящего Договора по указанным в п.п. 11.4 и 11.5 основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные действующим законодательством РФ.

11.7. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть настоящий Договор в случае, если просрочка оплаты Цены Договора Участником долевого строительства составит более чем 2 (два) месяца.

При этом настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, с учетом положений п. 10.5. настоящего Договора.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору в случае невозможности исполнения предусмотренных Договором обязательств вследствие обстоятельств непреодолимой силы. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

12.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

12.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа в семидневный срок с даты наступления форс-мажорных обстоятельств.

12.4. В случае более чем 2 (двух) - месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон, в соответствии с действующим законодательством РФ.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

Сообщение о результатах рассмотрения претензии направляется заявителю в течение двух дней с момента окончания срока для рассмотрения претензии.

13.2. При невозможности урегулирования спора переговорным путем, он передается на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

13.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве.

14.2. Государственную регистрацию настоящего Договора обеспечивает уполномоченная Застройщиком организация.

14.3. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

14.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.5. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

15. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект»
109544, г. Москва, ул. М. Андроньевская, дом 15, этаж 2, пом. 18
ИНН/КПП7709923570/770901001
ОГРН: 1137746164335
ПАО Сбербанк
р/с 40702810738000197059
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор _____ / Скляр В.С. /

Участник долевого строительства:

Приложение № 1
к Договору №___
от _____

Поэтажный план Объекта долевого строительства
строительный номер __, расположенного на __ этаже Многоквартирного дома

☐ - Объект долевого строительства общей строительной площадью _____ кв.м.

Застройщик **Участник долевого строительства**

Генеральный директор

_____/ Скляр В.С./ **_____/_____ /**

Приложение № 2
к Договору №___
от _____

Порядок оплаты Цены Договора

1. Оплата Участником Цены Договора осуществляется путем открытия Участником долевого строительства на имя Застройщика не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора безотзывного, покрытого (депонированного) аккредитива в соответствии с законодательством РФ и требованиями ЦБ РФ. Аккредитив должен отвечать следующим требованиям:

- наименование банка-эмитента: ПАО Сбербанк;
- наименование исполняющего банка: ПАО Сбербанк;
- плательщиком является Участник долевого строительства по настоящему Договору;
- наименование получателя средств: Общество с ограниченной ответственностью «Инвест Проект», зарегистрировано «26» февраля 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1137746164335, свидетельство о государственной регистрации юридического лица - бланк: 77 № 015976925, ИНН 7709923570, КПП 770901001, место нахождения: 109544, г. Москва, ул. М. Андроньевская, дом 15, этаж 2, пом. 18;
- сумма аккредитива - {стоимость ДДУ} ({стоимость ДДУ прописью рубли}) рублей {XX} копеек;
- срок действия аккредитива- 90 календарных дней;
- перечень документов, представляемых получателем средств: Договор № {номер договора} участия в долевом строительстве {дата договора}, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- требования к предоставлению и оформлению указанных документов, подтверждающих выполнение условий аккредитива: получатель средств представляет в банк-эмитент фотокопию Договора № {номер договора} участия в долевом строительстве {дата договора}, заверенную Застройщиком;
- срок предоставления документов в исполняющий банк: в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договор № {номер договора} участия в долевом строительстве {дата договора};
- частичные платежи по аккредитиву: запрещены.

2. Открытие аккредитива осуществляется за счет Участника долевого строительства. Расходы, связанные с перечислением (зачислением) средств на счет Участника долевого строительства для расчетов по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

3. Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 2 (двух) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в исполняющий банк.

4. Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным с момента подачи в ПАО Сбербанк заявления на открытие аккредитива на вышеуказанных условиях и поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем Приложении, на счет, открытый ПАО Сбербанк для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в настоящем Приложении.

Застройщик	**Участник долевого строительства**
Генеральный директор	
_____/ Скляр В.С./	**_____/_____ /**