

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИPHOГO ДOМА

г. Москва

_____ года

_____ именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующей на основании _____ с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны»,

руководствуясь 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 по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: _____.

1.2. Дом – _____:

- общая площадь _____ кв.м.,
- материал наружных стен - _____,
- класс энергоэффективности - _____,
- сейсмостойкость - _____.

1.3. Объект – объект долевого строительства в Доме, а именно **квартира (жилое помещение)**, __ (____) комнатная, расположенная в корпусе _____, в секции № _____ (____) на _____ (____) этаже, со строительным номером (код помещения) _____ с размещением на поэтажном плане этажа Дома согласно Приложению № 1 к Договору, а также доля в общем имуществе Дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования).

1.4. **Проектная площадь Объекта** – площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, составляет _____ (_____) кв.м.

1.5. Фактическая площадь Объекта – сумма общей площади помещений Объекта, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая летние помещения (площадь летних помещений рассчитывается с понижающим коэффициентом), которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом.

1.6. Цена – размер денежных средств, установленный в разделе 3 Договора, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный Договором срок передать Объект Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. Строительство Дома ведется на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство № _____ от _____ г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
- Договор аренды земельного участка _____ от _____ г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве _____ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись государственной регистрации № _____.
- Проектная декларация, первично опубликованная Застройщиком _____ г. в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте _____.

2.3. При оформлении права собственности Объект подлежит передаче в собственность _____. Объект приобретает для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА

3.1. Цена рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта на цену 1 кв.м. Объекта в размере _____ (_____ рублей _____ копеек). Цена может быть изменена в случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта (п.п 3.4. - 3.5. Договора).

3.2. В Цену не вкл. затраты Участника по оформлению Объекта в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

3.3. Участник в рамках строительства Объекта уплачивает Застройщику Цену в размере _____ (_____ рублей _____ копеек) (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом 4. Договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта, Цена подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены исходя из цены 1 кв.м. Объекта, указанной в п. 3.1. Договора и величины, на которую увеличилась или уменьшилась площадь Объекта. Об установлении

Фактической площади Объекта и изменении Цены Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к Договору.

3.5. Сумма, подлежащая уплате Участником согласно п. 3.4. Договора, производится Участником в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения. Сумма, подлежащая возврату Участнику согласно п. 3.4. Договора, возвращается Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения путем перечисления на расчетный/текущий счет Участника по реквизитам, указанным в Дополнительном соглашении к Договору.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, согласованном Сторонами. **Назначение платежа: «Оплата по Договору № ФД-103 участия в долевом строительстве от 16 апреля 2018 года, НДС не облагается».**

4.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

Сумма в размере _____ (_____ рублей ____ копеек) оплачивается в течение ____ (_____) с даты государственной регистрации Договора.

4.3. Факт оплаты Участником Цены подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник имеет право на досрочную оплату Цены (но не ранее государственной регистрации Договора), при этом Цена уменьшению не подлежит. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены. В случае просрочки Участником оплаты любого или единственного платежа в счет оплаты Цены, срок передачи Объекта, указанный в п. 6.1. Договора соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена, предусмотренная п. 3.3. Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта, за исключением случая, предусмотренного п. 3.4. Договора.

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) банковских дней с момента подписания Договора.

5.1.3. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме (ст. 36 ЖК РФ), в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участником, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты фактической передачи Объекта участнику.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) банковских дней с момента его подписания.

5.2.2. Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены и до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика. Немотивированный отказ Застройщика от согласования уступки прав (требований) не допускается.

5.1.3. Участник обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.1.4. После ввода Дома в эксплуатацию и в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. Договора, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Дома (договор управления Домом).

5.1.5. Застройщик в счет своего вознаграждения, содержащегося в Цене, несет расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта и оплате коммунальных услуг с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта с Участником или составления одностороннего Акта или иного документа (п. 6.4. Договора) о передаче Объекта.

5.1.6. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 7.1. Договора, не действует в отношении Объекта.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок **не позднее** _____ г. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта допускается досрочно без согласования с Участником при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих текущих обязательств по Договору. Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления писем Участнику или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

6.2. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4 Договора.

6.3. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

6.4. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, установленном пунктом 5.2.3 Договора или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик, по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам передаточного акта либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в предусмотренный Договором срок.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

7.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Доме в порядке, установленном Договором и действующим законодательством.

7.2. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом Земельном участке Дом.

Настоящим Участник дает свое согласие на изменение предмета залога (Земельного участка), а именно: образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела (изменения границ, уменьшения площади Земельного участка) в соответствии со схемой расположения земельного участка, утвержденной Департаментом городского имущества города Москвы, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение Застройщиком, в том числе от имени Застройщика, необходимых действий для государственной регистрации права аренды Застройщика на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок (ки), государственной регистрации залога права аренды на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) – подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Москвы и его структурных подразделений.

С момента постановки на кадастровый учет вновь образованного земельного участка и государственной регистрации права аренды на него, у Участника долевого строительства возникает право залога на право аренды вновь образованного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок.

Настоящее согласие действительно с момента заключения Договора до момента подписания Акта приема - передачи Объекта.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

8.1. Договор подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

8.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений Стороны уплачивают по правилам ч. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ.

8.3. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых Стороны не несут ответственности. Такими обстоятельствами Стороны считают в т.ч. наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

8.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в Договоре. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке в суде общей юрисдикции (для физических лиц) или Арбитражном суде г. Москвы (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) (договорная подсудность).

8.5. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра Участнику, один экземпляр Застройщику, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.6. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, передачи данных в управляющую компанию, осуществляющую эксплуатацию Дома, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или

номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего десять лет с момента их получения.

8.7. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. _____ заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, требование ст.35 СК РФ выполнены – согласие супруга на заключение настоящего Договора получено/ не состоит в зарегистрированном браке.

8.8. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

8.9. Реквизиты Сторон:

Участник:

_____, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____,
паспорт: _____, выдан: _____ года _____,
код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____,
Адрес для направления писем: _____.

Застройщик:

_____, ОГРН _____, ИНН/КПП _____, р/с _____
в БАНК _____, к/с _____, БИК _____
Адрес для направления писем Застройщику: _____

9. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

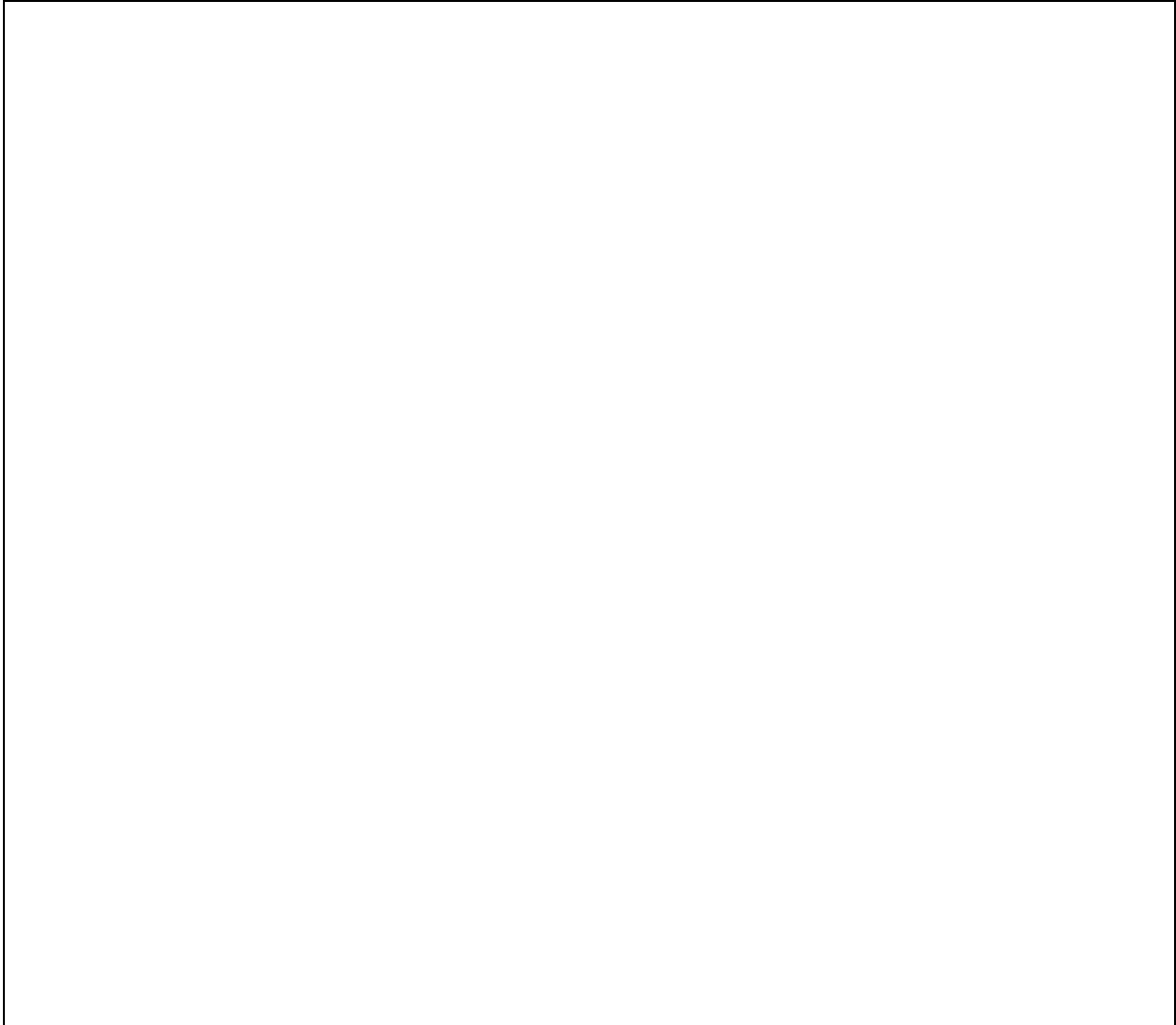
по доверенности

_____ / _____ / _____ / _____ /

Приложение № 1

к Договору № _____ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от _____ года

ПЛАН



_____ комнатная квартира (жилое помещение), тип _____, со строительным номером (код помещения) _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

по доверенности

_____ / _____ /

_____ / _____ /