

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

### участия в долевом строительстве \_\_\_\_\_

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ две тысячи \_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью** «\_\_\_\_\_» (ООО «\_\_\_\_\_»), зарегистрированное «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Управляющей организации АО «Лидер-Инвест», действующей на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_» № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, в лице Президента Управляющей организации \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_ (паспорт \_\_\_\_\_ зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, с другой стороны, а совместно далее именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве \_\_\_\_\_ (далее – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1.1.** Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) \_\_\_\_\_ общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м. в количестве \_\_\_\_\_ этажей с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на нежилое помещение в строящемся (создаваемом) \_\_\_\_\_, подтверждают следующие документы:

- разрешение на строительство \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

- проектная декларация, оформленная в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Федеральным [законом](#) № 214-ФЗ»), что подтверждается заключением о соответствии № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, выданным Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (МОСКОМСТРОЙИНВЕСТ). Проектная декларация первично размещена в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу \_\_\_\_\_, а также на сайте Застройщика по адресу \_\_\_\_\_.

- договор аренды земельного участка от \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, с кадастровым номером \_\_\_\_\_, с адресными ориентирами: \_\_\_\_\_, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по г. Москве \_\_\_\_\_ года, номер регистрации \_\_\_\_\_ в редакции дополнительных соглашений:

- от \_\_\_\_\_ года, зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве \_\_\_\_\_ года, номер регистрации \_\_\_\_\_;

- от \_\_\_\_\_ года, зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве \_\_\_\_\_ года, номер регистрации \_\_\_\_\_;

- от \_\_\_\_\_ года, зарегистрировано Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве \_\_\_\_\_ года, номер регистрации \_\_\_\_\_;

.....

Объект долевого строительства создается (строится) на земельном участке площадью \_\_\_\_\_ кв.м. с кадастровым номером \_\_\_\_\_.

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания)

\_\_\_\_\_ (далее – «Жилой дом»), имеет в наличии проектную документацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию Жилого дома.

**1.2.** Объект долевого строительства – нежилое помещение в \_\_\_\_\_, расположенном на земельном участке с адресными ориентирами \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м с кадастровым номером \_\_\_\_\_, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию \_\_\_\_\_, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и имеющего следующие проектные характеристики:

Номер машиноместа	Этаж (уровень)	Площадь машиноместа

Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Объект долевого строительства сдается без отделки.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности */общей совместной собственности (применяется в случае если участниками долевого строительства являются супруги)* на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, является проектной. Окончательная фактическая площадь Объекта долевого строительства, будет определена органами технической инвентаризации или иным уполномоченным органом (кадастровым инженером) путем фактического обмера Объекта долевого строительства. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого дома. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, при его разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику), а также на использование земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое безотзывное согласие на размещение Застройщиком одного из логотипов его основного общества на Жилом доме, оформленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в период строительства и после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

**1.3.** Указанный в пункте 1.2 Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Жилого дома. Почтовый адрес будет присвоен Жилому дому после его ввода в эксплуатацию.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) \_\_\_\_\_ и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная пошлина за регистрацию настоящего Договора уплачивается его Сторонами в соответствии с действующим законодательством. Настоящий Договор передается на государственную регистрацию в сроки, указанные в п. 4.1.2 Договора.

**2.3.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником долевого строительства - \_ квартал 20\_\_ года при условии исполнения финансовых обязательств Участником долевого строительства, предусмотренных Договором.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства досрочно, а Участник долевого строительства обязан принять и оплатить его в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**2.4.** Объект долевого строительства приобретается Участником долевого строительства не для производственного использования, выполнения работ (оказания услуг) *(если участник долевого строительства – юридическое лицо)*.

**2.4.** Объект долевого строительства приобретается Участником долевого строительства в личных (индивидуальных, семейных), не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности целях. *(если участник долевого строительства – физическое лицо)*.

**2.5.** Объект долевого строительства приобретается Участник(ом)ами долевого строительства в общую совместную/долевою собственность *(применяется в случае если участниками долевого строительства являются супруги)*.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходованных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Цена Договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

**3.2.** Цена настоящего Договора равняется \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

Цена определена в настоящем Договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика в следующем соотношении: сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

**3.3.** Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, в том числе и в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства по результатам его обмеров органами технической инвентаризации или иным уполномоченным органом (организацией).

Допустимое изменение площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения не может превышать 5 % (Пяти процентов) от общей площади Объекта долевого строительства, предусмотренной настоящим Договором.

**3.4.** Коммунальные платежи участник долевого строительства вносит с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством.

**3.5.** Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

**3.6.** Оплата по Договору производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора посредством безотзывного покрытого аккредитива. Данный аккредитив подчиняется «Положению о правилах осуществления перевода денежных средств» (утв. Банком России 19.06.2012 № 383-П).

Указанный аккредитив должен быть открыт Участником долевого строительства в банке, указанном в настоящем пункте Договора, в пользу Застройщика в размере 100 (Сто и 00/100) процентов Цены Договора, указанной в п. 3.2 настоящего Договора в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но не позднее срока подачи документов на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, установленного п. 4.1.2 настоящего Договора.

Банк-эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву (далее – Банк): Публичное акционерное общество «МТС-Банк», местонахождение: Российская Федерация, 115035, г. Москва, Садовническая ул., д. 75, ИНН 7702045051, БИК 044525232, Кор/счет: № 3010181060000000232 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России.

Дополнительный офис ПАО «МТС-Банк» по обслуживанию и сопровождению оформления аккредитива расположен по адресу: 101000, г. Москва, Архангельский пер. д. 12/8, стр. 1.

Срок действия аккредитива - 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия.

Все банковские комиссии и расходы по аккредитиву несет Застройщик.

Оплата по аккредитиву осуществляется Исполняющим Банком на основании представленной Застройщиком оригинала или нотариально удостоверенной копии настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о государственной регистрации настоящего Договора в безакцептном порядке на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

В случае если к дате подачи настоящего Договора на государственную регистрацию (п. 4.1.2 Договора) Участник долевого строительства не откроет безотзывный покрытый аккредитив, настоящий Договор считается не заключенным.

**3.7.** Платеж производится путем перечисления Банком безналичных денежных средств на счет Застройщика по следующим реквизитам ООО «\_\_\_\_\_»:

Местонахождение: \_\_\_\_\_

Юридический адрес: \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_

ОГРН \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:

р/с \_\_\_\_\_

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

В назначении платежа указывается: Оплата по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ года, за (ФИО дольщика), НДС не облагается.

Объект долевого строительства считается оплаченным полностью при оплате в отношении него полной Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора.

## **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

**4.1.2.** В течение 10 (Десяти) рабочих дней от даты открытия аккредитива Участником долевого строительства подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**4.1.3.** Использовать полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях: строительства (создания) Жилого дома, в состав которого входит объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещения затрат на его строительство (создание); возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Жилого дома; возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным; строительства, реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, реконструкции таких сетей инженерно-технического обеспечения; внесения платы за подключение (технологическое присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещения затрат в связи с внесением указанной платы; возмещения затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Жилого дома; возмещения затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве и другие затраты на строительство, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору (п. 4.1.11) (НДС не

облагается – подпункт 23<sup>1</sup> пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

**4.1.4.** После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

**4.1.5.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

**4.1.6.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

**4.1.7.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**4.1.8.** Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**4.1.9.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

**4.1.10.** Несет все расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Застройщика на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.1.11.** Принимает на себя обязательство осуществлять содержание помещений в Жилом доме, не переданных иным лицам по актам приема-передачи, с момента выдачи ему разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**4.1.12.** Денежные средства на оплату услуг Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства в составе Цены Договора, Застройщик вправе использовать по своему усмотрению.

#### **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

**4.2.1.** Своевременно, в срок, предусмотренный п. 3.6 настоящего Договора, уплатить цену настоящего Договора.

**4.2.2.** Обеспечить исполнение своих обязательств, связанных с регистрацией настоящего Договора, в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней от даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику все необходимые со стороны Участника долевого строительства документы для регистрации настоящего Договора. Нести расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Участника долевого строительства на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

**4.2.3.** Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**4.2.4.** В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Жилого дома немедленно письменно заявить об этом Застройщику и согласовать с последним сроки устранения таких недостатков.

**4.2.5.** Совместно с другими участниками долевого строительства определиться со способом управления и эксплуатации (управляющая организация, ТСЖ, непосредственное управление и т.д.) как своей собственностью (объекта), так и общей долевой собственностью, расположенной в Жилом доме с целью обеспечения его жизнедеятельности.

**4.2.6.** После ввода Жилого дома в эксплуатацию, уточнения общей площади Объекта долевого строительства Сторонами и завершения взаиморасчетов, совместно с Застройщиком составить и подписать Акт выполнения обязательств настоящего Договора.

**4.2.7.** Заключить договор с Управляющей организацией в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, осуществляющей техническое и коммунальное обслуживание Жилого дома и нести расходы пропорционально окончательной фактической площади Объекта долевого строительства по содержанию общего имущества Жилого дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства) и оплате коммунальных услуг, услуг по охране общего имущества Жилого дома со дня приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приему Объекта долевого строительства в установленный Договором срок и Застройщик понес указанные в настоящем

пункте Договора расходы и/или их часть, Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику указанные расходы и/или их часть соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из фактических расходов на содержание и охрану общего имущества Жилого дома и показаний общедомовых/индивидуальных приборов учета потребленных коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение).

Настоящее условие не ограничивает права собственников (будущих собственников) помещений в Жилом доме, в том числе Участника долевого строительства, на выбор (изменение) способа управления Жилым домом и/или заключения договора управления Жилым домом с любой управляющей организацией в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Плата за содержание общего имущества Жилого дома и предоставляемые коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства ежемесячно на основании выставляемых Участнику долевого строительства платежных документов.

**4.2.8.** Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

**5.1.1.** Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства могут быть установлены отдельным договором.

**5.1.2.** Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации на сайте Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте Застройщика в сети «Интернет», указанные в п. 1.1 настоящего Договора в сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

**5.1.3.** В случае не приёма или уклонения от приёма Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в предусмотренный Договором срок (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации), Застройщик вправе по истечении двух месяцев составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника долевого строительства.

**5.1.4.** Самостоятельно выбрать уполномоченный орган (кадастрового инженера), который будет производить кадастровые работы в отношении Объекта долевого строительства и Жилого дома и осуществлять постановку Объекта долевого строительства и Жилого дома на кадастровый учет.

### **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** Обратиться в органы, осуществляющие государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**6.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени)

и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

**6.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/150 (если участник долевого строительства физическое лицо), 1/300 (если Участник долевого строительства юридическое лицо) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**6.4.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

## **7. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приёма-передачи Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства без отделки, согласно описанию, приводимому в пункте 1.2. Договора, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и иным обязательным требованиям, а также инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

**7.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение срока, установленного Договором.

**7.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Жилого дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Участник долевого строительства указывает следующий адрес: \_\_\_\_\_ для направления ему почтовых отправлений по настоящему Договору и/или вручению ему лично сообщений.

**7.5.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **8. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**8.1.** Односторонний отказ от исполнения обязательств по настоящему Договору и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных императивными нормами закона и Договором.

**8.2.** Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

в случаях, прямо установленных в Договоре.

**8.3.** Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

**8.4.** Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и Договором.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Права Участника долевого строительства переходят к новому участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

**9.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу вступает в силу в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

**9.3.** Принимая во внимание, что законодательство предусматривает различный размер ответственности за нарушение обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства в зависимости от того, является ли Участник долевого строительства физическим или юридическим лицом, личность кредитора имеет существенное значение для Застройщика. В связи с этим, Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку иному лицу права (требования) по неустойке или иным штрафным санкциям (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций) отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче Объекта долевого строительства.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**10.1.** Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом в соответствии со статьями 13-15 Федерального закона № 214-ФЗ. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:

- Объект долевого строительства и нежилые помещения в Жилом доме;
- объект незавершенного строительства;
- право аренды земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора;
- строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Жилой дом.

**10.2.** Застройщик осуществляет отчисление взноса в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**11.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.



**11.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**11.5.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

**11.6.** Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному соответствующим уполномоченным органом.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

*Если физическое лицо, то прошу использовать следующую редакцию п. 12.1:*

**12.1.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию не более 30 календарных дней с даты ее получения. В претензии должна содержаться ссылка на настоящий Договор, доказательства наличия факта его нарушения, требования заявителя претензии к ее получателю, обоснование требований со ссылкой на условия Договора, нормы права, фактические обстоятельства и доказательства их наличия. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение в судебные органы согласно следующему:

- если Истцом является Застройщик, то спор передается на рассмотрение в Симоновский районный суд города Москвы;

- если Истцом является Участник долевого строительства, то исковое заявление подается в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*Если юридическое лицо или ИП, то прошу использовать следующую редакцию п. 12.1:*

**12.1.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. Срок ответа на претензию не более 30 календарных дней с даты ее получения. В претензии должна содержаться ссылка на настоящий Договор, доказательства наличия факта его нарушения, требования заявителя претензии к ее получателю, обоснование требований со ссылкой на условия Договора, нормы права, фактические обстоятельства и доказательства их наличия. Все споры и разногласия, не урегулированные Сторонами, передаются на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

**12.2.** Требование об изменении или о расторжении Договора может быть заявлено Стороной в суд только после получения отказа другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучения ответа в тридцатидневный срок.

**12.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**12.4.** Все уведомления и извещения Сторон, относящиеся к настоящему Договору, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

**12.5.** Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон (Стороны), подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при их обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон (Стороны) в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

Свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Жилого дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**12.6.** Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьим лицам (операторам), привлеченным Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**12.7.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**12.8.** Настоящий Договор составлен на русском языке в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых 2 (Два) экземпляра для Застройщика, 1 (Один) экземпляр для Участника долевого строительства и 1 (Один) экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

**13.1.** Все приложения, указанные в настоящем Договоре, являются его неотъемлемой частью.

**13.2.** Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 - Описание Объекта долевого строительства.

### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b> ООО «_____»  Юридический адрес: _____ Фактический адрес: _____ ИНН/КПП _____/_____ ОГРН _____ <u>Банковские реквизиты:</u> р/с _____ в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с _____ БИК _____ тел. (499) 683-03-03  <b>Президент</b> <b>Управляющей организации</b> _____	Участник долевого строительства: <ДАННЫЕ КЛИЕНТОВ ДЛЯ ПОДПИСИ 4> e-mail: _____
--	--

**Описание Объекта долевого строительства**

(\_\_\_\_\_ (адрес), этаж № \_\_\_\_\_, секция \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_)

1. Расположение:

2. Строящийся (создаваемый) \_\_\_\_\_ имеет следующие характеристики:

- \_\_\_\_\_ (указать сведения о материалах наружных стен и поэтажных перекрытий);

- класс энергоэффективности \_\_\_\_\_: \_\_\_\_\_;

- сейсмостойкость: сейсмическая интенсивность для города Москвы составляет менее 6 баллов (согласно шкале MSK-64 (шкала Рихтера - классификатор землетрясений по магнитудам) и комплекту карт общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-2015, указанным в СП 14.13330.2014 - "Строительство в сейсмических районах").

**ЗАСТРОЙЩИК**

ООО «\_\_\_\_\_»

**Президент**

**Управляющей организации** \_\_\_\_\_

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_ <Ф И.О. ИНВЕСТОРА>