

**ДОГОВОР № __-ГОР/ИГОР-дом-корпус-машино-место/дата-месяц-год
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Град Инвест», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____, дата рождения ____, место рождения ____, паспорт ____ кем выдан ____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий (-ая) от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор, далее по тексту именуемый «**ДДУ**», «**Договор**», «**Договор участия в долевом строительстве**» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

1.2. Застройщик обязуется в соответствии с условиями настоящего Договора и проектной документацией своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом по адресу: **Москва, САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл.107** с инженерными внутридомовыми сетями холодного, горячего водоснабжения, канализацией, электрическими сетями, сетями связи в объеме, согласно проектной документации, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок и порядке, установленные настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. **Многоквартирный дом (далее по тексту - «МКД»)** - Многофункциональный комплекс № 7,8 с подземной автостоянкой по адресу: Москва, САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл.107, в состав которого входят Корпус 1, Корпус 2, Корпус 3, подземная автостоянка.

Основные характеристики МКД и входящих в состав МКД Корпуса 1, Корпуса 2, Корпуса 3, подземной автостоянки:

Вид МКД: многоквартирный дом, административно-деловой, жилищно-коммунальный.

Назначение МКД: многоэтажный многоквартирный дом, офисное здание, подземная стоянка.

Материал наружных стен МКД: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов

Материал поэтажных перекрытий МКД: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности МКД: С (повышенный)

Класс сейсмостойкости МКД: не назначается

Общая площадь МКД: Корпус 1 - 3235,15 кв.м., Корпус 2 – 7612,59 кв.м., Корпус 3 - 10280,77 кв.м., Подземная автостоянка - 3168,53 кв.м.

Количество этажей МКД: Корпус 1 – 8, Корпус 2 - 22, Корпус 3 – 16, Подземная автостоянка - 1, в т.ч. количество подземных этажей – 1.

Почтовый адрес МКД присваивается актом соответствующего компетентного органа власти и указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.4. **Объект долевого строительства:** машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора, и расположенное на ____ (____) этаже, проектной площадью ____ кв. м., **строительный № ____/____ (____/____)**, назначение — нежилое (далее по тексту - «**Машино-место**»).

Основные характеристики Машино-места, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, являются проектными, указаны Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору и подлежат уточнению в Акте приема-передачи после окончания

строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации МКД.

План Машино-места, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства и его местоположение на этаже строящегося МКД, определен Сторонами в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Право на привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства для строительства МКД подтверждают следующие документы:

1.5.1. **Правоустанавливающие документы на земельные участки**, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Дмитровское шоссе, вл.107 (далее по тексту - «Земельный участок»):

- **Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 859685 от 01.07.2016 года** на земельный участок с кадастровым номером **77:09:0002009:113** площадью 31 099 кв. метров. Основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.06.2016 г. №3, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Москве 01 июля 2016 года сделана запись регистрации 77-77/009-77/009/053/2016-485/2;

- **Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.09.2017 г.** в отношении земельного участка с кадастровым номером **77:09:0002009:66** площадью 5283 кв.м., право собственности на который зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 22.09.2017 года, номер регистрации №77:09:0002009:66-77/019/2017-5.

1.5.2. **Разрешение на строительство № 77-127000-016650-2018** от 21.03.2018 г., выдано Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы.

1.5.3. **Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства №77-13-203/8 от 06.06.2018 года** о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства), размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <https://наш.дом.рф>, www.gorod-gorod.ru.

1.5.4. **Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства №77-04-244/9-13 от 28.06.2019 года** о соответствии объекта критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров долевого участия в строительстве, позволяющего застройщику заключать договоры участия в долевом строительстве такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам долевого участия в строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.

1.5.5. Условие привлечения денежных средств Участников долевого строительства: Застройщик производит уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее - компенсационный фонд), предназначенный для выплаты возмещения участникам долевого строительства при банкротстве Застройщика.

1.6. **СОБСТВЕННОСТЬ 1 УЧАСТНИКА:**

По окончании строительства и ввода МКД в эксплуатацию Застройщик передает Машино-место по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства: **ФИО, дата рождения.**

1.6. **СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ:**

По окончании строительства и ввода МКД в эксплуатацию Застройщик передает Машино-место по Акту приема-передачи в совместную собственность Участников долевого строительства: **ФИО, дата рождения, ФИО, дата рождения.**

1.6. **ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ДОЛИ:**

По окончании строительства и ввода МКД в эксплуатацию Застройщик передает Машино-место по Акту приема-передачи в общую долевую собственность Участников долевого строительства, а именно: **ФИО, дата рождения – __ доли в праве, ФИО, дата рождения – __ доли в праве.**

1.7. Срок окончания строительства и ввода МКД в эксплуатацию: **4 (Четвертый) квартал 2019 г.**

1.7.1. Датой ввода МКД в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Машино-места Застройщиком Участнику долевого строительства определяется периодом:

- начало передачи: по истечении календарного месяца с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию;

- срок окончания передачи: по истечении 6 (Шести) месяцев с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8.1. Срок передачи должен быть единым для Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать Машино-места, входящие в состав МКД (блок-секции МКД, имеющей отдельный выход на территорию общего пользования).

1.8.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Машино-места Участнику долевого строительства.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения МКД и Машино-места до даты его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стоимость услуг Застройщика включена в цену ДДУ и определяется как экономия, образующаяся между полученными денежными средствами по договору долевого участия и суммой расходов, связанных со строительством объекта.

2.1.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей __ копеек, НДС не облагается.**

Указанная цена Договора является окончательной, изменению не подлежит.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает цену ДДУ, указанную в п. 2.1.1. настоящего Договора долевого участия, в следующем порядке:

2.2.1. Для оплаты денежных средств в размере _____ (____) **рублей __ копеек, НДС не облагается**, за счет собственных средств Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) банковских дней с даты подписания настоящего Договора производит действия по открытию безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта аккредитива в ПАО «Промсвязьбанк» (далее – «Банк») со следующими условиями открытия и оплаты:

- срок действия аккредитива – 3 (Три) месяца, с возможной пролонгацией его срока действия;

- условия открытия аккредитива – при предоставлении оригинала настоящего договора;

- условие оплаты аккредитива – без акцепта, по представлению Застройщиком Банку по электронной почте сообщения с присоединением электронного образца настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, путем сканирования оригинала документа с бумажного носителя.

Адрес электронной почты для получения Банком Договора, направленного Застройщиком, а также адрес электронной почты Застройщика для направления его в адрес Банка оговорены и приняты как исключительные в рамках договорных взаимоотношений между Банком и Застройщиком;

- затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий аккредитива по просьбе Застройщика) оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с тарифами Банка; затраты Банка, связанные с пролонгацией срока действия аккредитива, закрытием или изменением условий аккредитива по просьбе Участника долевого строительства (с согласия Застройщика) оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

- в случае обнаружения технических ошибок (опечаток) в любого рода документах при раскрытии аккредитива Участник долевого строительства принимает на себя обязательства по

устранению ошибок (опечаток) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора долевого участия.

Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;
- по истечении срока действия аккредитива;
- при отказе получателя платежа (Застройщика) от использования аккредитива до истечения срока его действия.

(2.2.1.1. При предоставлении Застройщиком участнику долевого строительства рассрочки при оплате за счет собственных денежных средств, в ДДУ включается пункт 2.2.1.1. в следующей редакции:

- платеж в размере ____ (____) рублей ____ копеек, НДС не облагается, Участник долевого строительства оплачивает не позднее _____ г., но не ранее даты государственной регистрации Договора, путем перечисления денежных средств на специальный расчетный счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке (далее по тексту - «расчетный счет»);

- платеж в размере _____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не облагается, Участник долевого строительства оплачивает не позднее _____ г. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

До момента полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора права требования по настоящему Договору, а по завершении строительства МКД – Машино-место, не находятся в залоге у Застройщика в силу закона с момента государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве).

2.2.2. В случае, если государственная регистрация настоящего Договора участия в долевом строительстве не будет произведена в срок действия аккредитива, указанный в пункте 2.2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает цену Договора в течение 6 (Шести) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего ДДУ.

2.2.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива в срок, указанный в пункте 2.2.1. настоящего Договора, Застройщик вправе не производить со своей стороны действия по передаче ДДУ на государственную регистрацию и подписать Договор участия в долевом строительстве в отношении Машино-места, являющегося объектом долевого строительства с третьим лицом, предварительно предупредив об этом Участника долевого строительства в разумный срок.

2.3. Помимо уплаты цены Договора долевого участия, Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего ДДУ.

2.4. Днем осуществления Участником долевого строительства расчетов считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.5. В случае превышения суммы оплаты Участником долевого строительства цены ДДУ, Застройщик вправе вернуть излишне уплаченную сумму на банковский счет Участника долевого строительства, с которого поступило соответствующее перечисление, либо, в случае его закрытия Участником долевого строительства, зачислить такую сумму на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, без дополнительного согласия Участника долевого строительства, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

2.6. Все расходы, понесенные Застройщиком при реализации указанного в п. 2.5. ДДУ права, подлежат возмещению со стороны Участника долевого строительства на основании соответствующего счета Застройщика. Все иные расходы, связанные с получением в свое распоряжение таких денежных средств Участником долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

2.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты ДДУ, иных, предусмотренных ДДУ обязательств, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать привлеченные денежные средства Участника долевого строительства с расчетного счета Застройщика по целевому назначению на строительство МКД в соответствии с проектной документацией или на возмещение затрат на строительство, если оно осуществлялось в границах элемента планировочной структуры, предусмотренного утвержденной документацией по

планировке территории, а также иные цели, перечисленные в Федеральном законе 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию МКД с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к МКД территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство МКД, в срок, указанный в п.1.7. настоящего ДДУ.

3.1.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать Машино-место Участнику долевого строительства в срок, предусмотренный в п. 1.8. настоящего ДДУ.

3.1.4. Вместе с Актом приема-передачи Машино-места передать установленную законодательством Инструкцию по эксплуатации Машино-места.

3.1.5. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.6. Застройщик подтверждает, что Машино-место (права на него) никому не продано, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременено какими-либо другими обязательствами.

3.1.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места, а в случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности по принятию Машино-места и подписанию Акта приема-передачи, – с даты составления Застройщиком Одностороннего акта о передаче застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить Цену Договора в полном объеме и в установленные ДДУ порядке и сроки.

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Машино-место, а также расходы по государственной регистрации настоящего ДДУ в размере, установленном законодательством РФ.

3.2.3. Принять Машино-место по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.8. настоящего Договора и в предусмотренном ДДУ порядке.

3.2.4. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Машино-место, являющееся объектом долевого строительства третьим лицам на условиях, установленных разделом 7 настоящего Договора.

3.2.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего ДДУ, а также в момент подписания ДДУ предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации документы.

3.2.6. Использовать Машино-место в соответствии с его назначением.

3.2.7. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Машино-места, пропорционально площади Машино-места, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае, если с момента приемки Машино-места Участником долевого строительства по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности Участника на Машино-место, оплату услуг, указанных в настоящем пункте осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально приобретенной доле в МКД.

3.2.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Машино-места и его приемке от Застройщика считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Машино-места.

3.2.9. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения ДДУ ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 1 настоящего Договора, и получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;

б) полном объеме своих прав и обязанностей по ДДУ;

в) о Многоквартирном доме, в котором расположено Машино-место; о характеристиках Машино-место;

г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации ДДУ и права собственности Участника долевого строительства на Машино-место;

д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Машино-место;

е) о правовых основаниях строительства МКД;

ж) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Машино-места, бремени содержания Машино-места с момента подписания Акта приема-передачи Машино-места.

3.2.10. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате, в том числе в форме sms рассылки по каналам сотовой связи) от Застройщика, аффилированных с ним лиц, а также Агентств недвижимости, которым передано эксклюзивное право по реализации объектов долевого строительства МКД, материалов рекламно-информационного характера, а также уведомлений о вводе дома в эксплуатацию и готовности Застройщика к передаче Машино-места Участнику долевого строительства.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Качество МКД и Машино-места должны соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества и соответствия Машино-места условиям ДДУ является Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Машино-место передается без проведения каких-либо отделочных работ.

4.2. При принятии Машино-места Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть устранены при обычном способе приемки (явные недостатки).

Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные недостатки только в случае, если они оговорены в подписанном сторонами Акте о выявленных недостатках.

4.3. Гарантийный срок на Машино-место, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Машино-места, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Машино-места Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав МКД, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Машино-места и подписании Акта приема-передачи Машино-места, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в согласованный с Участником долевого строительства срок после получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства (третьих лиц, кому Участник долевого строительства уступил права требования) об этих недостатках.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Машино-места при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Машино-места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Машино-места или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Машино-места, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; а также если недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Машино-места.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАСХОДЫ

5.1. Передача Машино-места Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Машино-места осуществляется не ранее, чем установлено законодательством, но не позднее срока, указанного в п. 1.8. настоящего Договора.

5.3. Застройщик в соответствии с действующим законодательством РФ направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и о готовности Машино-места к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Машино-места и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.7 Договора.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Машино-места к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Машино-места, если Участник получил уведомление о готовности к передаче и необходимости принятия Машино-места, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем ДДУ.

5.6. В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора.

Изменение срока передачи Машино-места Участнику долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору. Застройщик, направивший в письменном виде такое Уведомление считается надлежаще исполнившим обязательства. Не подписание Дополнительного соглашения вследствие уклонения Участника долевого строительства от его подписания и регистрации не является основанием к уплате штрафных санкций Застройщиком.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Машино-места в срок, предусмотренный п. 5.4. настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания периода, предусмотренного настоящим Договором для передачи Машино-места Участнику долевого строительства, направляет односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Машино-места. При этом риск случайной гибели Машино-места признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Машино-места.

Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД подтверждает завершение строительства в полном объеме как МКД, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Машино-места не относятся к существенным недостаткам (п.5.7. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Машино-места и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока МКД, указанного в разделе 4 настоящего Договора, после передачи Машино-места Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Машино-места и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно условиям настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. До определения результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации

на управление МКД управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления МКД. Договор должен быть заключен в пятидневный срок, с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

При этом, плата за Машино-места и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства управляющей организацией.

5.10. Объект долевого строительства в силу ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу МКД не отнесен.

Возникновение права собственности на Машино-место у Участника долевого строительства влечет возникновение у него права собственности на долю в общем имуществе МКД, предназначенном для обслуживания исключительно Машино-места в МКД, в размере, пропорционально общей площади Машино-места, которая не может быть заложена, отчуждена, или иным образом передана отдельно от права собственности на Машино-место.

5.11. При осуществлении Застройщиком управления МКД без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за Машино-место и коммунальные услуги Участником долевого строительства вносятся на счет Застройщика.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. ДДУ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие ДДУ прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

6.3. Застройщик вправе расторгнуть ДДУ в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены ДДУ и о последствиях неисполнения такого требования.

Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены ДДУ, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от ДДУ только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4.1. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от ДДУ во внесудебном порядке.

6.4.2. В случае расторжения ДДУ по инициативе Участника долевого строительства во внесудебном порядке, в том числе отказа Участника долевого строительства от дальнейшего участия в долевом строительстве, при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору, расторжение Договора оформляется соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование об уплате штрафа за расторжение (отказ) в размере 10 (Десять) процентов от Цены настоящего Договора в срок, оговоренной в Требовании.

В случае, если расторжение настоящего Договора (отказ от Договора) производится в судебном порядке по причинам, не связанным с нарушением исполнения обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф за расторжение (отказ) в размере 10 (Десять) процентов от Цены настоящего Договора в срок, оговоренной в претензии Застройщика.

В обоих случаях Застройщик вправе удержать сумму штрафа из денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства по Договору.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий ДДУ заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5.1. Соглашение о расторжении должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5.2. Если расторжение ДДУ произведено по инициативе Участника долевого строительства, регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При

этом, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия для подачи документов на расторжение.

6.5.3. В случае одностороннего отказа от исполнения ДДУ одной из Сторон ДДУ считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе заказным письмом с описью вложения.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по ДДУ иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7.2. Уплата цены уступки прав требований по ДДУ производится после регистрации соглашения об уступке, если cedentом является юридическое лицо.

7.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Способы обеспечения обязательств Застройщика по ДДУ являются:

Залог земельного участка, залог объекта незавершенного строительства.

8.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации настоящего ДДУ у Участника долевого строительства (залогодержателей) считается находящийся в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке МКД.

8.1.2. При подписании настоящего ДДУ Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок находится в обременении, а также может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

8.1.3. В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение права собственности исходного земельного участка и возникает залог права собственности, права аренды, субаренды образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство МКД. Участник долевого строительства на таких же условиях соглашается также с возможной государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок, в том числе и на новый земельный участок, полученный при межевании, предоставленный для строительства МКД, при сохранении обеспеченных залогом обязательств Застройщика, указанных в пунктах 8.4-8.4.2. настоящего Договора.

8.1.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка и строящегося МКД на указанном земельном участке (в том числе объекта незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств), за исключением передачи в залог объекта долевого строительства.

8.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на него.

8.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД до даты передачи Машино-места, установленной ДДУ, Машино-место считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав МКД и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

8.4. Залогом в соответствии с п.п.8.1-8.3. настоящего Договора обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему ДДУ:

8.4.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) настоящим Договором;

8.4.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Машино-места, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации.

9.2. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения ДДУ, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия ДДУ, от исполнения своих обязательств.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему ДДУ, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.5. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего ДДУ в одностороннем порядке через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

9.6. Стороны пришли к соглашению, что положения п.1 ст.317.1 Гражданского кодекса РФ ими не применяются.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по ДДУ, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего ДДУ отнесли такие, как: 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.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие), если это явилось возможным.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют

право по обоюдному письменному согласию расторгнуть ДДУ до истечения срока его действия.

10.5. Участник долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны договорились о том, что будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок ответа на претензию составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с даты ее получения.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны обязуются привести ДДУ в соответствии с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданными позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон ДДУ при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующих изменений путем направления в адрес Застройщика заказного письма с уведомлением.

Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность предоставленных им сведений, в том числе сведений, указанных в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон».

Действия, совершенные Застройщиком до получения уведомления от Участника долевого строительства об изменении в его реквизитах, считаются исполненными Застройщиком надлежащим образом.

Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Застройщика последний уведомляет Участника долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию Застройщика.

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, а в отношении Участника долевого строительства – по адресу (адресам), указанным в настоящем Договоре, либо представленные им в порядке п.12.2. Договора.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к ДДУ оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью ДДУ.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено ДДУ, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в ___ (___) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1. Основные характеристики Машино-места;

Приложение №2. План Машино-места.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Град Инвест»

Адрес местонахождения: _____

e-mail: _____

ОГРН _____

Участник долевого строительства:

Гр. ФИО

дата рождения ____, место рождения ____,

паспорт гражданина РФ № ____, кем выдан,

дата выдачи ____, код подразделения _____,

ИНН _____/КПП _____

Спец счет _____

в _____

к/с _____

БИК _____

зарегистрированный (-ая) по адресу: _____,

СНИЛС _____ **ИНН** _____

почтовый адрес _____,

e-mail: _____,

телефон: _____.

Генеральный директор

_____/_____/_____

_____/_____/_____

Основные характеристики Машино-места

1. Многоквартирный жилой дом – Многофункциональный комплекс №7,8 с подземной автостоянкой по адресу: Москва, САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл.107.
2. Этаж – ____ (_____)
3. Строительный номер Машино-места – ____/____ (____/____)
4. Проектная площадь ____ (_____) м².
5. Металлический автомобильный подъемник, предназначенный для хранения легковых автомобилей.
6. В помещении подземной автостоянки предусмотрено искусственное освещение, отопление.
7. Вентиляция автостоянки – приточно-вытяжная система.
8. Автоматическая система сигнализации загазованности, дренажная система отвода воды.
9. Система пожарной сигнализации, система дымоудаления, устройство автоматической спринклерной установки пожаротушения – предусмотрено инженерным обеспечением.

Застройщик:
ООО «Град Инвест»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:
Гр. ФИО

_____ / _____ /

_____ / _____ /

Приложение №2.
к Договору № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «__» _____ года

План Машино-места

1. Многоквартирный жилой дом – Многофункциональный комплекс №7,8 с подземной автостоянкой по адресу: Москва, САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл.107.
2. Этаж – _____ (_____)
3. Строительный номер Машино-места – ___/___ (_____/____)
4. Проектная площадь - ___ (____) м².

Графическая схема

Застройщик:
ООО «Град Инвест»
Генеральный директор

_____ / _____ /

Участник долевого строительства:
Гр. ФИО

_____ / _____ /