ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № [*]

г. Москва [*]

Общество с ограниченной ответственностью «Меджиком», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, ИНН 7725127342, КПП 773601001, ОГРН 1037739026709, зарегистрировано Межрайонной инспекцией МНС № 39 по г. Москве «08» января 2003 года (свидетельство о государственной регистрации юридического лица, бланк: серия 77 №007295301), в лице Генерального директора Контузова Александра Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин [*], именуемый в дальнейшем **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многофункциональный гостинично-торговый комплекс с подземной автостоянкой. 1-й пусковой комплекс (1-й этап строительства здание гостиницы Stay Bridge) на земельном участке с кадастровым (или условным) номером № 77:06:0001002:147 общей площадью 18481,5 кв.м., находящегося у Застройщика на праве аренды, расположенном по адресу: **г. Москва, ЮЗАО, Ленинский проспект, вл. 38** (далее по тексту – «Здание»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник в соответствии с настоящим Договором обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, после чего принять объект долевого строительства (п.1.2. настоящего Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилое помещение (апартамент квартирного типа) (далее по тексту Договора именуемое - «Помещение») и общее имущество в Здании, входящее в состав Здания, при этом Помещение имеет следующие идентификационные характеристики:

Этаж – [*];
Номер Помещения на площадке – № [*];
Условный номер Помещения– [*];
Проектная площадь Помещения – [*] кв.м.

План расположения Помещения на этаже Здания, а также состояние помещения и перечень работ, выполняемых в нем, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющееся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Номер помещения на площадке присваивается Помещению Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения обмеров Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Площадь Помещения, указанная в настоящем пункте Договора (далее – «Проектная площадь Помещения»), определена на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений с учетом площадей неотапливаемых помещений лоджий/балконов.

Фактическая площадь Помещения будет определяться по данным юридического лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Состав общего имущества Здания и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику - не позднее **«31» декабря 2018 года.**

1.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, и строящееся Здание.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;

2) уплата Участнику 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 Помещения, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Помещения, такое Помещение считается находящимся в залоге у Участника. При этом нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.6. Помещение передается Участнику в состоянии, описанном в Приложении №1 и требующем проведения дополнительных работ по доведению Помещения до полной готовности.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве»).

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Помещения в Здании с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право на Помещение в Здании, подтверждают следующие документы:

а) Устав ООО «Меджиком»;

б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 007295301 от 08 января 2003 года, зарегистрировано Межрайонной инспекцией МНС №39 по г. Москве за ОГРН 1037739026709;

в) Свидетельство о постановке на налоговый учет юридического лица серия 77 №001333996 от 20 мая 2005 года, поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы №36 по г. Москве, ИНН 7725127342, КПП 773601001;

г) Разрешение на строительство № 77-123000-011803-2015 от 03.11.2015 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

д) Договор аренды земельного участка №М-06-025654 от 28.11.2005 года, зарегистрирован 25.01.2006 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за рег. номером 77-77-14/015/2005-883; дополнительное соглашение от 09.06.2010 года к указанному договору аренды земельного участка, зарегистрировано 02.08.2010 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за рег. номером 77-77-14/009/2010-892), дополнительное соглашение от 08.10.2013 года к указанному договору аренды земельного участка, зарегистрировано 01.11.2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за рег. номером 77-77-14/076/2013-971);

е) Проектная декларация на строительство Здания.

2.3. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: http://www.leninskiy38.ru.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Здания и Помещения. Денежные средства Участника, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, являются средствами целевого финансирования (подпункт 14 пункта 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС, но включают НДС, предъявленный сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) Здания и Помещения, общего имущества Здания в размере 80% (Восемьдесят процентов) от Цены настоящего Договора, а также на оплату услуг Застройщика в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены настоящего Договора.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;

контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;

контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;

обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства (Помещения).

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления, установленного Договором, срока передачи Помещения направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. При условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик в сроки, установленные настоящим Договором, передает ему по передаточному акту Помещение, качество которого должно соответствовать проектной документации.

Обязательство по передаче Участнику Помещения может быть исполнено Застройщиком досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Помещение свободно от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло, и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Помещением.

3.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.1.9. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

а) учредительные документы Застройщика;

б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;

г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.1.10. По требованию Участника Застройщик обязуется представить для ознакомления:

а) разрешение на строительство;

б) проектную документацию;

в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

3.2. Обязательства и права Участника:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Помещение при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Помещения к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по передаточному акту Помещение, качество которого должно соответствовать проектной документации.

Если Участник в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Помещения или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Помещения, составляет односторонний акт о передаче Помещения с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Помещение Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Помещения возлагается на Участника.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Помещения, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания передаточного акта Помещения и до момента заключения договора управления Зданием с управляющей организацией, которая осуществляет управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Помещения компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента подписания передаточного акта Помещения до заключения договора управления Зданием с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Помещения до государственной регистрации права собственности на Помещение.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Помещением после подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. Участник вправе с письменного согласия Застройщика распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.8. Участник в день подписания передаточного акта Помещения заключает с Управляющей организацией договор управления Зданием.

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Помещения вносится Участником авансом за два месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.9. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

3.2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, права аренды земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объектов 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 по настоящему Договору.

3.2.11. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения, объединения, перераспределения земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения, объединения, перераспределения земельного участка.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом, перераспределением земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, и образованием земельного участка под Зданием. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и внесения изменений в договор аренды, у Участника возникает залог права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Помещения и оплате услуг и затрат Застройщика в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора.

4.2. Цена Договора на момент его заключения составляет **[*],** НДС не облагается и может быть изменена только в случаях, предусмотренных п.4.4 настоящего договора.

4.3. Участник оплачивает Цену Договора, указанную в пункте 4.2. Договора, в следующем порядке:

4.3.1. денежная сумма в размере **[*]** оплачивается Участником долевого строительства за счет **[*]** в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в **[*]** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства «**Участника долевого строительства»**, размещенные на аккредитиве, возвращаются «**Участнику долевого строительства».**

4.3.2. **Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.**

4.4. Указанная в п.4.2. Цена Договора будет уточнена Сторонами после проведения обмеров Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, в следующем порядке.

При отличии Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения Стороны производят взаиморасчеты на основании подписываемого Сторонами Акта об окончательных взаиморасчетах (далее по тексту - «Акт»).

Взаиморасчеты осуществляются до подписания Сторонами передаточного акта путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Сторонами в Договоре,

в течение 10 (Десяти) банковских дней после подписания Акта. Акт подписывается Сторонами в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником сообщения, указанного в п.3.1.5. Договора.

При этом в случае, если в результате окончательного определения общей площади Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Фактическая площадь Помещения окажется больше Проектной площади Помещения, указанной в п.1.2. Договора, Участник на основании Акта осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Помещения и Проектной площадью Помещения, умноженной на цену 1 кв. м., равной **[*].**

Если в результате окончательного определения общей площади Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Фактическая площадь Помещения окажется меньше Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Застройщик на основании Акта осуществляет возврат денежной суммы, составляющей разницу между Проектной площадью Помещения и Фактической площадью Помещения, умноженной на цену 1 кв. м., равной **[*].**

4.5. Цена Договора не включает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией Договора, которые Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

4.7. В случае нарушения, установленного абзацем первым пункта 4.3. настоящего Договора, срока открытия аккредитива, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, указанной в п. 4.2.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Помещение

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Помещения, исчисляется с момента подписания Сторонами передаточного акта и действует в течение 5 (пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Помещения, составляет 3 (Три) года и начинает исчисляться со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
3) возмещения расходов Участника на устранение недостатков.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

5.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа объекта долевого строительства или его частей;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства;
- ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. Односторонний отказ от исполнения Договора и ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.2.1. настоящего Договора.

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (тридцать) рабочих дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном п.3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.6.7. настоящего Договора путем направления Участнику уведомления о расторжении настоящего Договора.

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору 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 в письменной форме.

6.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

6.3. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.3 настоящего Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного в п.1.4 Договора срока передачи Участнику Помещения Застройщик уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей

на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Помещения вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Помещения Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

6.5. При расторжении настоящего Договора до окончания срока его действия (за исключением п.п. 5.4, 6.6.1., 6.6.2. настоящего Договора) Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 % от Цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной.

6.6. Участник вправе:

6.6.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

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

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.6.2. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Здания, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Здания, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора;

3) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.6.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным законодательством требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6.6.4. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.1. настоящего Договора в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств по настоящему Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику.

Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование

денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан сообщить Участнику в письменной форме.

6.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Настоящий Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;

в случаях, указанных в настоящем Договоре.

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

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

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон. Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется при уточнении (изменении) Цены Договора на основании пункта 4.4. настоящего Договора.

9.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.5. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»;

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений, проведения аудита по РСБУ (российский стандарт бухгалтерского учёта) и МСФО (Международный стандарт финансовой отчётности) при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении персональных данных Участника.

9.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.6.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу http://www.leninskiy38.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте http://www.leninskiy38.ru в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.6.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.6.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7. 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;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

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 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;

Участник заключает настоящий договор для дальнейшего приобретения в собственность Помещения для личного (индивидуального или семейного) использования.

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

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

9.8. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один-для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания, план расположения Помещения на 9 этаже и техническое описание Помещения.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Меджиком»
Юридический адрес: 117334, г. Москва,
Ленинский проспект, дом 38
Почтовый адрес: 119334 г. Москва,
Ленинский проспект, дом 38
ОГРН 1037739026709
ИНН/КПП 7725127342/773601001
Р/с № 40702810900000006161
в банке АКБ "ЛАНТА-БАНК" (АО)
Г.МОСКВА
к/с 30101810400000000348
БИК 044525348

Генеральный директор

_____ **А.В. Контузов**

УЧАСТНИК:

[*]

_____ **[*]**

Приложение № [*]
к Договору участия в долевом строительстве
№ [*] от [*]

Основные характеристики Здания

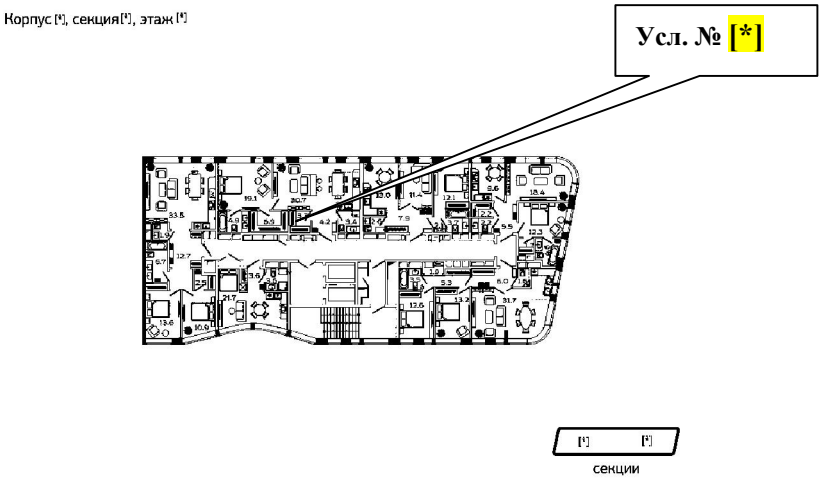
Вид	нежилое здание
Назначение	нежилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 19 (девятнадцать)+верхний технический
	максимальное количество этажей в объекте -19 (девятнадцать) +верхний технический
Общая площадь (проектная), кв. м	Наземная площадь Здания - 20 732 кв.м Общая площадь Здания – 28 821,0 кв.м
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта - иные*****Иные - безригельный каркас из монолитного железобетона с ядрами и диафрагмами жесткости. Применяется система вентилируемых фасадов класса К0. В качестве основного облицовочного материала используются плиты из натурального/искусственного камня с декоративными вставками из алюминиевых отсечек. Для светопрозрачных конструкций используется витражное остекление «в пол».
	материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	Менее 6 баллов

Основные характеристики Подземной автостоянки

Вид	нежилое здание
Назначение	нежилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте - 2 (два) подземных этажа
	максимальное количество этажей в объекте - 2 (два) подземных этажа
Общая площадь (проектная), кв. м	Подземная площадь – 8 089,0 кв.м Общая площадь Здания - 28 821,0 кв.м
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта - иные**** **** Иные - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением на глубину промерзания
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	Менее 6 баллов

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

План расположения Помещения на [*] этаже и техническое описание Помещения.



Помещение с условным номером № [*], являющееся объектом долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № [*] от [*], выделено на Плане настоящего Приложения № [*] серым цветом.

1. **<u>Во всех помещениях, кроме санузлов, осуществляется:</u>**
   - установка входной двери;
   - устройство внутренних перегородок;
   - оштукатуривание внутренних перегородок;
   - выполнение стяжки пола с предварительной звукоизоляцией;
   - разводка труб системы отопления в стяжке пола и установка конвекторов в полу помещений;
   - точки подключения к канализации предоставлены на стояках в шахтах ВК, точки подключения к системе холодного и горячего водоснабжения предоставлены на стояках в шахтах ВК;
   - вводной кабель электроснабжения заведен до внутреннего электрощита апартамента;
   - точки подключения к центральному кондиционированию предоставлены на границе с апартаментом;
   - точки подключения к приточно-вытяжной вентиляции предоставлены на границе с апартаментом;
   - монтаж систем автоматического пожаротушения, пожарной сигнализации и системы речевого оповещения.
2. **<u>В санузлах осуществляется:</u>**
   - устройство стен;
   - гидроизоляция пола;
   - точки подключения к канализации предоставлены на стояках в шахтах ВК, точки подключения к системе холодного и горячего водоснабжения предоставлены на стояках в шахтах ВК.

ЗАСТРОЙЩИК:	**УЧАСТНИК:**
ООО «Меджиком»	
Генеральный директор	[*]
_____ **А.В. Контузов**	_____ [*]