

ДОГОВОР № []
Участия в долевом строительстве

город Москва

«__» _____ 201_ г.

Акционерное общество «Валдай Сервис» в лице Генерального директора Микрюкова Андрея Владимировича, действующий на основании Устава именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и участник долевого строительства [] именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить, согласно проектно-технической документации многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по строительному адресу: г. Москва, САО, Коптево, Старокоптевский переулок, вл.8, стр.8 (далее - «дом») и, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию дома, передать Дольщику соответствующий «Объект долевого строительства», определенный в п.2.1. настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную договором цену и принять в установленном порядке объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Технические характеристики объекта недвижимости: Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой, 16 этажное, односекционное, прямоугольное в плане, с подземной автостоянкой. Количество квартир-112. В подземном этаже здания расположен подвал для прокладки инженерных коммуникаций высотой 3,0м и автостоянка на 54 машина-место. Также для разводки инженерных коммуникаций предусмотрен верхний технический этаж высотой 1,75м.

Габариты жилой части здания (в осях) 30,56мх14,68м. Общая площадь многоквартирного дома 8670.0 кв.м., общая площадь квартир 5735,0кв.м.

Конструктивная схема здания решена с несущими внутренними продольными и поперечными монолитными железобетонными стенами и пилонами, объединёнными между собой плоскими дисками монолитных железобетонных перекрытий.

Пространственная жёсткость и устойчивость здания обеспечивается совместной работой вертикальных элементов и ядер жёсткости (пилонов и лестнично-лифтовых блоков) и горизонтальных дисков (перекрытий).

Фундамент – монолитная железобетонная плита (класс бетона В25, марки по морозостойкости F100, по водонепроницаемости W8). Толщина плиты переменная: 800 мм жилая (высотная) часть и 400 мм - подземная автостоянка. Под фундаментные плиты устраивается подготовка толщиной 100 мм из бетона В7,5.

Лестницы: сборный железобетон с монолитными площадками.

Наружные стены здания:

Тип 1 – кладка из газосиликатных блоков толщиной 300 мм, с конструкцией вентилируемых фасадов с утеплителем из базальтовых плит толщиной 100 мм.

Тип 2 – монолитный железобетон толщиной 200мм из бетона класса В25, с конструкцией вентилируемых фасадов с утеплителем из базальтовых плит толщиной 200 мм.

Остекление окон – двухкамерный стеклопакет, ПВХ профиль.

Кровля: плоская, неэксплуатируемая, утепленная с внутренним водостоком.

Класс энергоэффективности- «С» нормальный.

Сейсмостойкость- 0 баллов.

1.3.Застройщик осуществляет строительство указанного дома на основании разрешения на строительство от 24 мая 2016 г. №77-138000-012697-2016 выдан Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы на земельном участке с кадастровым номером **77:09:0003012:120** площадью 3277 кв.м.

2. Определение объекта долевого строительства.

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Дольщику, является []-комнатная квартира на [] этаже, секция [], строительный номер [], проектная (плановая) площадь: [] кв.м.

- квартиры (общая) – [] кв. м.,

- лоджии (с понижающим коэффициентом 0,5) – [] кв. м.,

- общая площадь объекта: всего, с понижающим коэффициентом площади балкона/лоджии – кв. м., в дальнейшем именуемая «Квартира».

2.2. Местоположение квартиры указано на Плате этажа, который является частью настоящего договора (Приложении №1).

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Цена договора составляет **0 000 000 ()** рублей.

3.2. Стоимость кв. м. площади квартиры по проекту определена по цене **000 000** рублей за 1 кв.м.

3.3. Расчет по договору осуществляется путем внесения денежных средств в кассу Застройщика, либо на расчетный счет, указанный в настоящем Договоре на следующих условиях:

- В течение 3 банковских дней с момента регистрации настоящего Договора Дольщик оплачивает **0 000 000 ()** рублей

3.4. По окончании расчетов по договору Застройщик выдает Дольщику справку о проведении расчетов за квартиру, указанную в п. 2.1. настоящего Договора, являющуюся основанием для передачи квартиры в собственность.

3.5. Цена за квадратный метр площади квартиры по проекту фиксируется на момент оплаты в соответствии с п. 3.2. Договора и подлежит изменению в случае нарушения Дольщиком п.п. 3.3. настоящего Договора.

3.6. По окончании строительства дома производится уточнение площади квартиры по результатам фактических замеров, выполненных специализированной организацией. При расхождении площади квартиры по проекту, оговоренной в п. 2.1, настоящего Договора с площадью квартиры, определенной по результатам фактических замеров, Стороны производят окончательный взаиморасчет в течение 30 дней со дня выдачи технического плана на объект долевого строительства. Возврат за переплаченные кв. м или доплата за неоплаченные кв. м производится по цене, установленной в п. 3.2, настоящего Договора. Оплата площади лоджий и балконов производится по фактической площади с применением коэффициента 0,3 (для балконов); 0,5 (для лоджий)

3.7. Все расходы, связанные с регистрацией Договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства в органах, осуществляющих государственную регистрацию, а так же расходы по изготовлению и выдаче кадастрового паспорта, технического плана и постановки на кадастровый учет квартиры оплачиваются за счет средств Дольщика или возмещаются Застройщику Дольщиком.

4.Срок окончания строительства.

4.1. Предполагаемый срок окончания строительства – 2 квартал 2019 года. Подтверждением факта окончания строительства объекта является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести дом в эксплуатацию и передать Дольщику квартиру в более ранний срок.

4.2. В случае, если строительство (создание) дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий договор относительно изменения срока сдачи дома.

4.3. При наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком уведомления о получении информации и предложения об изменении Договора либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 календарных дней с момента наступления вышеуказанной ситуации от Дольщика не получен письменный ответ, то изменение настоящего Договора считается принятым Дольщиком.

5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

5.1. Передача квартиры Застройщиком и принятие ее Дольщиком осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

5.2. Застройщик обязуется передать Дольщику в собственность в течение 6-и месяцев после окончания строительства, получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и полной оплаты квартиры Дольщиком, квартиру, указанную в п. 2.1 настоящего Договора.

Застройщик направляет по почте заказным письмом с описью вложения сообщение о завершении строительства дома и необходимости Дольщиком принять объект долевого участия в строительстве в указанный Застройщиком срок.

Дольщик обязуется принять данный объект недвижимости в течение 7-ми рабочих дней с момента получения уведомления и подписать акт приема-передачи.

При уклонении Дольщика от принятия объекта долевого строительства в указанный Застройщиком срок или при отказе Дольщика от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

5.3. Дольщик имеет право отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, только в случае, если недостатки, обнаруженные им в ходе принятия объекта долевого строительства, являются существенными, то есть такими, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим договором использования. В случае, если Дольщик отказывается от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, ссылаясь на несущественные недостатки, указанные действия Дольщика квалифицируются как уклонение от принятия объекта долевого строительства.

6. Гарантии качества, гарантийный срок объекта долевого строительства.

6.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего Договора.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства - пять лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

6.3. 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 элементов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Дольщиком или привлеченными третьими лицами.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику объекта долевого строительства, устанавливается сроком на три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7. Расторжение, прекращение действия договора, ответственность сторон.

7.1. Расторжение настоящего договора производится в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.2. За просрочку оплаты в сроки, предусмотренные в п.п. 3.3. настоящего Договора Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.3. В случае если в соответствии с п.3.3. договора, уплата цены договора должна производиться Дольщиком одновременно, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

7.4. Стороны вправе по своему соглашению расторгнуть настоящий договор.

7.5. Дольщик гарантирует, что адрес, указанный в настоящем договоре, является местом, на которое будет высылаться почтовая корреспонденция. Неполучение корреспонденции по причине отсутствия Дольщика по данному адресу, либо отказа от получения, лишает его права ссылаться, в случае отправки заказных писем в этот адрес, на ненадлежащее уведомление со стороны Застройщика.

7.6. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав дома, не повлекшей изменения объекта долевого строительства п.2.1. настоящего договора, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора Дольщиком.

7.7. За нарушение обязательств, взятых по настоящему договору, Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.8. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Дольщика (при условии отсутствия у него оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, производится Застройщиком в течение 30-ти дней после заключения договора участия в долевом строительстве на объект долевого строительства по настоящему договору с иным лицом.

7.9. В случае расторжения договора по соглашению сторон, при условии, что инициатором такого расторжения явился Дольщик, за исключением случаев предусмотренных пунктом 1 статьи 9 Федерального закона РФ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, (при условии отсутствия у него оснований для расторжения договора в одностороннем или судебном порядке), возврат денежных средств, уплаченных Дольщиком в счет цены договора, производится Застройщиком за вычетом неустойки в размере 15 (пятнадцати) процентов от цены договора, но не более суммы, фактически уплаченной Дольщиком на момент расторжения Договора.

8. Уступка прав требования по договору.

8.1. Уступка Дольщиком прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Дольщиком Застройщику цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Дольщиком цены договора Застройщику, уступка Дольщиком прав (требований) по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Дольщик и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Дольщиком прав требований по настоящему договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

9. Особые условия.

9.1. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания Сторонами настоящего договора права на квартиру, указанную в п. 2.1. никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются и не состоят под арестом.

9.2. Ведение общих дел по строительству дома возлагается на Застройщика, который действует в интересах Сторон на основании настоящего договора без доверенности. Стороны соглашаются с участием третьих лиц в участии в долевом строительстве дома и в других необходимых для этого действиях.

9.3. Дольщики обязуются после сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

Произвести предварительную оплату (не менее 3-х месяцев) расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и коммунальных услуг соразмерно площади Объекта долевого строительства по ставкам, определенным эксплуатирующей организацией. Предварительная оплата расходов должна быть осуществлена в течение 10 (десяти) календарных дней после выставления Застройщиком или уполномоченной им организацией соответствующего счета, но не ранее подписания акта приема-передачи Квартиры с Участником.

9.4. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Дольщиков, указан в проектной декларации, опубликованной в сети Интернет по адресу: www.kortevopark.ru. К общему имуществу дома не относятся встроенно-пристроенные помещения, предназначенные для коммерческого использования.

9.5. По взаимному соглашению Сторон квартира передаётся Дольщику в следующей строительной готовности:

Наименование элемента	Объём выполняемых работ
Стены	Штукатурка - не выполняется Отделка (шпаклевание, оклейка обоями, облицовка плиткой, окраска и прочие виды отделочных покрытий) – не выполняется
Откосы	Без штукатурки и отделки
Полы	Стяжки цементно-песчаные – выполняются Чистовая отделка полов (линолеум, облицовка плиткой, укладка ламината, прочие виды напольных покрытий) – не выполняется Установка плинтусов – не выполняется
Потолки	Отделка поля потолка – не выполняется Подготовка поля потолка под отделку – не выполняется
Оконные и балконные блоки	Блоки с ПВХ профилем и стеклопакетами
Подоконные доски	Не устанавливаются
Двери	Входная дверь в квартиру – устанавливается металлическая дверь Межкомнатные и санузловые двери – не устанавливаются Обрамление проёмов – не выполняется

Отопление	Выполняется в проектном объеме
Вентиляция	Выполняется в проектном объеме
Электроснабжение	Выполняется ввод в квартиру до распределительного щитка
Водоснабжение	Выполняются стояки холодного и горячего водопровода, установка приборов учёта Подводки к местам установки сантехприборов – не выполняются Установка сантехприборов и смесителей – не комплектуется и не выполняется Установка полотенцесушителей – не комплектуется и не выполняется
Канализация	Выполняются стояки канализации Подводки к местам установки сантехприборов – не выполняются Установка сантехприборов – не комплектуется и не выполняется

9.6. Все виды отделочных, электромонтажных, сантехнических и других работ, предусмотренных в п. 9.5 настоящего Договора входят в цену договора.

9.7. Дольщику запрещается производить конструктивные изменения строительных конструкций и инженерных коммуникаций в квартире без согласования с проектной организацией и уполномоченными органами местного самоуправления.

9.8. В доме предусмотрены следующие виды инженерных сетей: централизованное отопление и водоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация (без выделения номера ГТС). Застройщик устанавливает в доме приборы для централизованного учета тепловой энергии, электроэнергии, потребления воды. Наружные сети и благоустройство выполняются в объеме проекта.

9.9. Заселение дома до получения разрешения на ввод в эксплуатацию не допускается.

9.10. Право собственности на квартиру возникает у Дольщика по основаниям и в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Передача Квартиры в собственность происходит только после полной оплаты, согласно разделам 3 и 9 (п. 9.5, 9.6, 9.11.) Договора. Расходы по оформлению и регистрации права собственности на квартиру, расходы по государственной регистрации настоящего договора, несет Дольщик в полном объеме.

9.11. Дольщик компенсирует Застройщику все расходы по содержанию дома в период после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома до перезаключения всех договоров, необходимых для его обслуживания на эксплуатирующую организацию. Расходы включают в себя затраты на энерго-, тепло-, водоснабжение, иные коммунальные услуги, охрану объекта, аренду земельного участка и рассчитываются по показаниям приборов учета, в иных случаях - пропорционально площади приобретенного жилья и доле Дольщика в общей долевой собственности дома, согласно счетам, представляемым снабженческими организациями Застройщику. Оплата указанных расходов производится в кассу Застройщика.

9.12. С момента приемки Квартиры (или с момента, с которого Квартира считается принятой), Дольщик получает право владения и пользования принятой квартирой без права регистрации в ней до момента исполнения в полном объеме обязательств, предусмотренных п. п. 3.3, настоящего Договора, а также принимает на себя риск случайной гибели объекта.

10. Обеспечение исполнения обязательств по договору.

10.1. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

- возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;
- 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 Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

10.2. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Дольщику по настоящему договору, обеспечено Застройщиком уплатой обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в размере установленным действующим законодательством.

11.Срок действия договора.

11.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком

одностороннего акта или иного документа о передаче квартиры в соответствии с п.5.2. настоящего Договора.

11.3. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 5.2. настоящего Договора.

12. Обстоятельства непреодолимой силы.

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Обстоятельства непреодолимой силы – внешние и чрезвычайные события: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы, акты и действия государственных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с законным порядком, отсутствовавшие во время подписания настоящего договора и наступившие помимо воли и желания Сторон. Их действие Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны.

12.3. Сторона, затронутая обстоятельствами непреодолимой силы, немедленно извещает другую Сторону (телеграммой или с помощью факсимильной связи) о наступлении, виде и возможной продолжительности обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению договорных обязательств. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Сторона, затронутая обстоятельством непреодолимой силы, не может на него ссылаться как на основание освобождения от ответственности. Сторона, предупредившая о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должна подтвердить факт их наступления.

12.4. В период действия обстоятельств непреодолимой силы, выполнение обязательств приостанавливается и санкции за неисполнение обязательств по настоящему договору не применяются.

12.5. Обстоятельства непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению другой Стороны, продлевают срок выполнения обязательств по настоящему договору на период своей продолжительности в разумный срок для устранения их последствий.

12.6. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 2 месяцев, Стороны должны обсудить возможность и целесообразность продолжения строительства или прекращения контрактных отношений.

13. Прочие условия.

13.1. Настоящий договор составлен и подписан в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 экземпляр- Застройщику, 1 экземпляр- Дольщику, 1 экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по г. Москве.

13.2. В дополнение и изменение настоящего договора Стороны вправе заключать дополнительные соглашения, являющиеся его неотъемлемой частью и действующие в совокупности с ним.

13.3. При возникновении споров и разногласий Стороны будут стремиться решить их путем переговоров. Все возникшие разногласия решаются в порядке досудебного претензионного урегулирования.

13.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, сведений о регистрации по месту жительства) стороны обязуются уведомлять друг друга в течение 10-ти календарных дней с момента наступления таких изменений.

13.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Дольщика государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

14. Реквизиты и подписи сторон.

Застройщик:

АО «Валдай Сервис»

Юридический адрес: 125239, г. Москва, пер.

Старокоптевский, дом 8, строение 7, литер 14

Почтовый адрес: 610020, г. Киров, ул. Спасская, д.15

ОГРН 5087746496250

ИНН/КПП 7715727781 / 774301001

ОКПО 80753512

Р/с № 40702810892000003840

ФИЛИАЛ БАНКА ВТБ (ПАО) г. Киров

БИК 043304705 к/с № 30101810200000000705

Телефон: +7 925 468-25-25

Генеральный директор

_____ А.В. Микрюков

Дольщик:

Приложение № 1 к договору № _____ участия в долевом строительстве от «____» _____ г.

План этажа

Примечание: г. Москва, САО, Коптево, Старокоптевский переулок, вл.8, стр.8, секция №1, этаж № _____, квартира № _____, подлежащая передаче Дольщику.

Застройщик:

АО «Валдай Сервис»

Генеральный директор

_____ /А.В. Микрюков /

Дольщик:

_____ / _____ /