

Общество с ограниченной ответственностью «Авангард-Консалтинг», зарегистрированное в Едином государственном реестре юридических лиц ОГРН 5147746447019 от 03.12.2014 г ИНН 7716791927, КПП 771601001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Директора Куликова Олега Генриховича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, действующий от своего имени, в дальнейшем именуемая «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Договор** – настоящий договор участия в долевом строительстве, заключенный между Застройщиком и Участником долевого строительства с целью строительства Торгово-офисного центра, в том числе Объекта долевого строительства.

1.2. «**Застройщик**» – **Общество с ограниченной ответственностью «Авангард-Консалтинг» (ООО «Авангард-Консалтинг»)** - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок, на праве собственности объект незавершенный строительством и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» для строительства (реконструкции) на этом земельном участке Торгово-офисного центра на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. «**Участник долевого строительства**» (равнозначный термин «**Дольщик**») – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее денежные средства для строительства Торгово-офисного центра, в том числе Объекта долевого строительства, на условиях настоящего Договора.

1.4. «**Торгово-офисный центр**», далее также – **ТОЦ**, - объект недвижимости, проектирование и строительство которого ведет Застройщик по адресу: Российская Федерация, Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д.1.

1.5. «**Земельный участок**» - земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство ТОЦ. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве долгосрочной аренды.

1.6. «**Объект долевого строительства**» (равнозначный термин - «**Объект**», «**Апартаменты**» («**Помещение гостиничного типа**»)) - нежилое помещение, общее имущество в ТОЦ, предназначенное для обслуживания более одного помещения в ТОЦ, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию ТОЦ и входящее в состав указанного центра, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также доля вправе на общее имущество.

Сведения о составе общего имущества в ТОЦ, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию ТОЦ, содержатся в проектной декларации Застройщика, опубликованной в сети «Интернет» на сайте [http:// http://yantar-st.ru/](http://yantar-st.ru/).

Любые иные помещения, не относящиеся к Объекту долевого строительства, в том числе технического, подсобного, вспомогательного и прочего назначения, и не предназначенные для обслуживания более одного помещения в ТОЦ, не являются предметом настоящего Договора, право собственности на эти помещения приобретает по иным основаниям.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в ТОЦ, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.1. «**Акт приема-передачи**» - подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором.

1.2. «**Проектная площадь**» - ориентировочная площадь Объекта, определенная в проектной документации ТОЦ.

1.3. «**Фактическая площадь**» – площадь Объекта согласно данным технической

инвентаризации, проведенной по окончании строительства.

1.4. «**Объект незавершенный строительством**» - недвижимое имущество (здание), строительство (реконструкцию) которого в ТОЦ осуществляет Застройщик. Объект незавершенный строительством принадлежит Застройщику на праве собственности.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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».

2.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора:

- получено Разрешение на строительство № RU50-46-13125-2019 от 05.03.2019г. выдано Министерством жилищной политики Московской области.

- оформлено право пользования земельного участка на основании – Договора аренды от 07.12.2012 г. № 2476, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на 25 лет за № 50:46:0060406:16. Площадь участка 7714 кв. м. Зарегистрирован 21.03.2013 за номером 50-50-46/012/2013-098. Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 07 декабря 2012 от 29.11.2014 №2476, зарегистрировано 07.08.2015 за номером 50-50/046-50/046/001/2015-6664/1.

- опубликовал и разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сети «Интернет» на сайте <http://yantar-st.ru/>.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА, ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить ТОЦ, имеющий адрес: Российская Федерация, Московская область, г. Электросталь, ул. Комсомольская, д.1 и после получения разрешения на ввод ТОЦ в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства, в соответствии с настоящим Договором, обязуется уплатить обусловленную Договором цену (включает возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика) в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию ТОЦ.

3.2. Объектом долевого строительства является помещение проектной площадью _____ (_____) кв.м., расположенное на __ этаже, условный номер на этаже № ____ (номер согласно Плану создаваемого объекта № ____), входящее в состав ТОЦ. Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики указаны в Приложениях №№1 - 2 к настоящему Договору.

3.3. Площадь, номер Объекта долевого строительства, являются ориентировочными и будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения данных технической инвентаризации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора устанавливается в сумме _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена договора включает в себя денежные средства на возмещение Застройщику затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рубля и денежные средства на оплату услуг Застройщика за выполнение его обязанностей по договору в размере _____ (_____) рублей, в том числе НДС 20% (_____ рублей).

Все поступающие платежи от Участника долевого строительства засчитываются в счет оплаты цены по настоящему договору в пропорции (от поступающей суммы) 98,5 процентов в счет затрат на строительство Объекта и 1,5 процента в счет оплаты услуг Застройщика.

4.2. Оплата цены Договора производится в срок до « » _____ 20 _____ года посредством наличных или безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ. При использовании безналичной формы расчетов оплата производится путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика либо любым иным не запрещенным действующим законодательством РФ.

4.3. В качестве оплаты части Цены настоящего Договора, направляемой на возмещение затрат Застройщика на строительство (реконструкцию) Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства может оказать Застройщику услуги, выполнить работы, связанные со строительством (реконструкцией) Объекта долевого строительства.

4.4. Цена Договора является окончательной и подлежит изменению только в случаях, прямо указанных в Договоре.

4.5. Цена одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства на день заключения настоящего Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

4.6. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации более чем на 0,5 квадратных метра по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную, как площадь превышения умноженная на цену квадратного метра согласно п.4.5 Договора.

4.7. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации более чем на 0,5 квадратных метра по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную, как площадь уменьшения умноженная на цену квадратного метра согласно п.4.5 Договора.

4.8. В случае если Застройщик досрочно выполнит свои обязательства по Договору перед Участником, он обязан письменно уведомить об этом последнего не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты досрочного исполнения обязательства. Оплата задолженности, оставшейся на момент досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, производится в порядке, установленном Сторонами в Дополнительном соглашении к настоящему Договору. Объект передается Дольщикам только после полной оплаты цены Договора. Платежи по Договору осуществляются Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика указанный в настоящем Договоре.

4.9. В случае, если сумма денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в соответствии с п.4.1 настоящего Договора, будет превышать сумму фактических затрат на осуществление долевого строительства, определяемых на основании данных бухгалтерского учета после ввода в эксплуатацию ТОЦ и подписания Акта приема-передачи, в части, пропорциональной внесенным по настоящему Договору денежным средствам Участника долевого строительства, то сумма такого превышения является дополнительным вознаграждением за услуги Застройщика и остается в его распоряжении без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по Договору.

5.1.2. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию ТОЦ или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

5.1.3. Представлять интересы Участника долевого строительства в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства ТОЦ (до подписания Акта приема-передачи).

5.1.4. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно- изыскательных, строительно-монтажных и пуско-наладочных работ по строительству ТОЦ.

5.1.5. Контролировать качество строительно-монтажных работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования и строительства ТОЦ и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.6. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией и графиком производства работ.

5.1.7. По запросу Участника долевого строительства информировать их о ходе строительства ТОЦ.

5.1.8. Обеспечить сдачу в эксплуатацию ТОЦ **не позднее < _____ > 20 _____ года.**

5.1.9. В срок не позднее **2 (двух) месяцев** со дня ввода ТОЦ в эксплуатацию, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору передать Участнику долевого строительства Объект, указанный в п. 3.2. Договора по Акту приема-передачи, который подписывается Сторонами.

5.1.10. В случае, изменения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. В случае не получения ответа от Участника долевого строительства, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.11. В случае досрочного исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик письменно уведомляет об этом Участника не менее, чем за 14 (четырнадцать) календарных дней до даты досрочного исполнения упомянутого в настоящем пункте обязательства.

5.1.12. В случае наступления события, предусмотренного п. 5.1.10. Договора, Стороны настоящим установили **шестимесячный срок** (исчисляемый от даты, указанной в п. 5.1.8. Договора), в качестве допустимого и согласованного дополнительного срока, необходимого Застройщику для передачи Участнику Объекта долевого строительства.

5.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

5.2.2. В срок, установленный Договором, но не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика об окончании строительства и ввода ТОЦ в эксплуатацию принять Объект, обозначенный в п. 3.2. Договора по Акту приема-передачи. В случае нарушения срока приема Объекта без уважительных причин, изложенных в письменной форме, обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства считается исполненным.

5.2.3. После подписания Акта приема-передачи за счет собственных средств самостоятельно или с привлечением сторонних организаций произвести установленные законом действия по оформлению прав собственности на него.

5.2.4. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

5.2.5. В течение 1 (одного) месяца после выхода распорядительного документа о вводе ТОЦ в эксплуатацию заключить Договор на техническое обслуживание и возмещение реальных затрат по эксплуатации и потреблению энергоресурсов с эксплуатирующей ТОЦ организацией, наименование и реквизиты которой предоставит Застройщик.

5.2.6. Для заключения Договора, при условии, если Участник состоит в браке на дату заключения Договора, получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга

5.2.7. За свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц осуществить государственную регистрацию настоящего Договора.

5.3. **Участник долевого строительства имеет право:**

5.3.1. Получать по письменному запросу всю необходимую информацию о ходе строительства Объекта, а при необходимости – документы, для государственной регистрации настоящего Договора, требуемые от Застройщика в соответствии законодательством РФ (платежное поручение об оплате гос. пошлины, доверенность на представителя).

5.3.2. В течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта и требовать от него безвозмездного устранения недостатков.

5.3.3. Обязательства Застройщика, за исключением обязательств по исполнению условий гарантийного срока по Объекту, считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

6. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу или заключение предварительного договора об такой уступке допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора в полном объеме.

6.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства 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 РФ. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи при получении предварительного письменного согласия Застройщика. При этом Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав по Договору в течение 3 (трех) рабочих дней с даты ее государственной регистрации и предъявить им копию Договора уступки прав с отметкой о регистрации в порядке, установленном законодательством РФ.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства несет ответственность в соответствии с Гражданским кодексом РФ и 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».

7.2. Право (требование) у гражданина Российской Федерации _____ на передачу ему в собственность Застройщиком Помещения возникает с момента оплаты Участником долевого строительства суммы платежей, указанной в п. 4.1. настоящего договора и его государственной регистрации.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге право аренды земельного участка общей площадью 7714 (семь тысяч семьсот четырнадцать) кв.м., с кадастровым номером 50:46:0060406:16, расположенного по адресу: Московская область г. Электросталь ул. Комсомольская д.1, предоставленного для строительства ТОО, и строящийся на указанном земельном участке ТОО, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

8.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.3. Вышеуказанный способ обеспечения обеспечивает исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

- 1) возврат денежных средств, внесенных Дольщиком, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) Договором;
- 2) уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по передаче Дольщику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральным законом денежных средств.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В соответствии с действующим законодательством, в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств (цены Договора), Застройщик имеет право на односторонний отказ от исполнения своих обязательств во внесудебном порядке.

9.3. Участник долевого строительства вправе расторгнуть Договор по основаниям и в порядке, установленными действующим законодательством.

9.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства, предусмотренные настоящим Договором, возвращаются Участнику долевого строительства на банковский счет Участника долевого строительства, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора. Подписанием

настоящего Договора Участник долевого строительства дает поручение Застройщику, что в случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, полученных по настоящему Договору, указанные денежные средства, перечисляются на банковский счет Участника долевого строительства.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1. Стороны не несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, установленных настоящим Договором, если такое неисполнение явилось результатом действия обстоятельств непреодолимой силы и/или их последствий, причинивших существенный ущерб Стороне, ссылающейся на обстоятельства непреодолимой силы.

10.2. Сторона, ссылающаяся на действие обстоятельств непреодолимой силы, обязана по наступлении таких обстоятельств уведомить другую Сторону об этом в письменной форме в течение 7 (Семи) календарных дней, причем копия такого уведомления должна передаваться адресату по факсу одновременно с отправкой оригинала по почте или лично уполномоченному лицу.

10.3. В течение дня по прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы и их последствий Сторона, ссылавшаяся на их присутствие, обязана уведомить другую Сторону об этом в письменной форме, причем копия такого уведомления должна передаваться адресату по факсу одновременно с отправкой оригинала по почте.

10.4. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

11.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

11.2. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с даты ввода ТОЦ в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года с даты подписания первого Акта приема-передачи Участником долевого строительства ТОЦ.

11.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта, при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (тридцать) рабочих дней.

11.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в т.ч. технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в т.ч. технологического и инженерного оборудования), или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в т.ч. оборудования).

12. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

12.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, в сроки, установленные п.5.1.9. настоящего Договора.

12.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (реконструкции) ТОЦ в соответствии с Договором, вводе его в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 15 (пятнадцати) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

12.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику

