

Договор участия в долевом строительстве №

г.Москва

« _____ » 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТОРГПРОДУКТСЕРВИС», ОГРН 1027739164485, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Лоза Е.Н.. действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

Застройщик — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке жилого комплекса с подземной автостоянкой на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства — юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

Объект - жилой многоквартирный дом. Объект строится и вводится в эксплуатацию в составе жилого комплекса с подземной автостоянкой на Земельном участке. Основные характеристики Объекта указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Земельный участок – участок площадью 11 407 кв.м., кадастровый номер 77:01:0002016:135, расположенный по адресу: Москва, ул. Большая Ордынка, вл. 8, стр. 1,2,3,4, вл. 14, стр. 3-13, 18, Кадашевский туп., вл. 3., предоставленный Застройщику на праве аренды.

Объект долевого строительства - нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств после получения разрешения на ввод Объекта/жилого комплекса в эксплуатацию, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Основные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Общее имущество Объекта - помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или нежилого) помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства

Федеральный закон №214-ФЗ - Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

Технический план - документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения о многоквартирном доме, помещениях (жилых и нежилых), помещениях, составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учёт такого объекта недвижимости.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь нежилого помещения, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений с соответствующими понижающими коэффициентами для холодных помещений (балконов, террас). Общая проектная площадь Объекта долевого строительства

устанавливается Сторонами в целях исчисления Цены Договора до проведения технической инвентаризации (составления технического плана) Объекта долевого строительства на основании проектной документации, является ориентировочной.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства - устанавливается Сторонами в целях исчисления окончательной Цены Договора и рассчитывается на основании обмеров, проведённых уполномоченными законодательством лицами.

Обмер Объекта долевого строительства осуществляется уполномоченным законодательством лицом, привлечёнными Застройщиком. Обмеры, произведённые Участником долевого строительства, или повторные обмеры специализированной организацией не будут являться основанием для исчисления Фактической площади Объекта долевого строительства.

В состав Фактической площади Объекта долевого строительства входят летние помещения при их наличии (балконы, террасы) с соответствующими понижающими коэффициентами балконов и террас/эксплуатируемых кровель.

1.2. Строительство жилого комплекса, в состав которого входит Объект, осуществляется на основании разрешения на строительство № 77-224000-011143-2015 от 17.06.2015 г.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: www.mezenat.moscow

Информирование Участника долевого строительства путем размещения на указанном сайте сообщений и документов считается осуществлённым надлежащим образом.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Объекта и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, установленном настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (нежилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к настоящему к Договору.

Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства без какой-либо отделки и без оборудования.

2.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору в соответствии с утверждённой проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приёма-передачи Объекта долевого строительства на основании обмера Объекта долевого строительства уполномоченным законодательством лицом.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи - 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с учётом п. 6.4. Договора. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

2.6. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию: - 4 квартал 2020 г. с правом досрочной сдачи Застройщиком в эксплуатацию Объекта и досрочной передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.7. Стороны согласовали, что Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу Земельного участка в залог (ипотеку) банку, другим участникам долевого строительства, а также дает согласие на любые изменения границ Земельного участка.

2.8. Настоящим Участник также дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Объекта и жилого комплекса с подземной автостоянкой, и внесение соответствующих изменений в проектную декларацию, а также сведения ИСОГД;

- и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые не влекут за собой изменения проектных решений непосредственно Объекта долевого строительства;

- и/или на внесение изменений в инженерные решения и системы обеспечения жизнедеятельности Объекта и ли жилого комплекса с подземной автостоянкой, а также изменений в планировочные решения, связанные с этим;

Указанные изменения не требуют заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного кв. м. в размере _____ рублей за 1 кв.м., и составляет _____, НДС не облагается в соответствии с пп.22, 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Стоимость одного кв.м. является твердой и изменению не подлежит.

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Стоимость услуг Застройщика составляет сумму превышения Цены Договора над фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства за весь период строительства (создания) Объекта до момента передачи Объекта долевого участия в строительстве Участнику долевого строительства. Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим даёт своё согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

Стоимость услуг Застройщика определяется после завершения строительства.

Стороны согласовали, что до завершения строительства (до момента передачи Объекта долевого участия в строительстве Участнику долевого строительства) в суммах платежей, уплачиваемых Участником долевого строительства в счет Цены Договора, содержатся авансовые платежи по услугам Застройщика в размере, равном 200 000,00 (двести тысяч) рублей (НДС не облагается) за 1 кв.м. общей проектной площади Объекта, что составляет _____% от Цены Договора и пропорционально входят в каждый платеж по уплате Цены Договора.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

Участник долевого строительства признаёт и соглашается, что Застройщик имеет право использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на возмещение фактических затрат Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства до даты оплаты Цены договора, для возврата займов и кредитов, привлеченных Застройщиком, а также на уплату процентов по ним, погашения векселей, как дисконтных, так и процентных, как в банки, так и прочим займодавцам, кредиторам и векселедержателям.

В цену договора не входят затраты на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества, оплату услуг управляющей (эксплуатирующей) организации, оплату поставщикам коммунальных услуг со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику

долевого строительства согласно п. 4.1.3. Договора, налоги, сборы и пошлины, связанные с регистрацией Договора, дополнительных соглашений к Договору, регистрацией права собственности. В Цену договора не входят также возможные комиссии банка Участника долевого строительства, связанные с осуществлением расчетов по Договору.

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора после дня государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке: (указывается дата и сумма очередного платежа по Договору, в тч стоимость услуг Застройщика, без НДС).

В платёжном поручении должен быть указан номер договора и формулировка «НДС не облагается». Платеж осуществляется Участником долевого строительства. От третьего лица по Договору осуществление платежей не допускается.

Оплата по Договору до его государственной регистрации не допускается.

3.3. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.5. и 3.6. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.5. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании обмера уполномоченных законодательством лиц Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в Приложении № 1 к Договору, то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) м² Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. Договора, на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору.

3.6. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании обмера уполномоченных законодательством лиц Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору, то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) м² Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1. Договора на разницу между общей Проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору и Фактической площадью Объекта долевого строительства.

3.7. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию на основании обмера уполномоченных законодательством лиц (Технического плана) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчётов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением фактической общей площади Объекта долевого строительства).

3.8. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей Проектной площади Объекта долевого строительства (п.3.5. настоящего Договора), указанной в Приложении №1 к Договору, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении), произвести оплату соответствующей суммы на расчётный счёт Застройщика. Расчётный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

3.9. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше общей проектной площади, указанной в Приложении №1 к Договору, (п.3.6. настоящего Договора), возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путём перечисления денежных средств на счёт Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета

3.10. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.11. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.12. Изменение Цены Договора в порядке, предусмотренном п.3.5. и п.3.6. настоящего Договора, не требует оформления и регистрации соответствующего дополнительного соглашения.

4. Обязательства Сторон

4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.1.1. Обязуется произвести оплату Цены договора в объеме, сроки и порядке, указанные в Договоре.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части) при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи;
- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации при условии обязательного получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав передать Застройщику оригинал договора уступки, копию паспорта нового участника долевого строительства, сообщить номер контактного телефона, электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

В случае если Участник долевого строительства не сообщил Застройщику сведения о новом участнике долевого строительства, то обязательство по информированию нового участника долевого строительства в объеме обязательств Застройщика, предусмотренных законом и Договором, всех уведомлениях Застройщика возлагается на Участника долевого строительства. При этом уведомления и переписка, отправленная Застройщиком по реквизитам ст. 12 Договора, считается отправленной надлежащим образом.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого участия в строительстве и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня подписания сторонами указанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии существенных недостатков, недостатков, препятствующих использованию Объекта долевого строительства по его назначению, Застройщик вправе составить

односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого участия в строительстве и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком указанного одностороннего акта.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения.

4.1.4. Обязуется не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений). Внесение изменений в фасадные конструкции не допускается также и после регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в частности, ввиду вызванного такими изменениями нарушений авторских прав.

4.1.5. Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с даты подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта.

4.1.5.1. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.3. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.1.6. Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

4.1.7. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Актов приема-передачи.

4.1.9. Предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

4.1.10. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.11. Все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора, несёт Участник долевого строительства.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора;

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным;

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию, обязательную для предоставления для ознакомления согласно Федеральным законом 214-ФЗ, При этом полученная информация считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 7 лет с даты подписания Договора.

4.2.4. Передать нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также иные документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Выбрать на свое усмотрение уполномоченных законодательством лиц для проведения обмеров и технического плана. Участник долевого строительства не вправе требовать замены выбранного Застройщиком уполномоченного лица.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию в момент передачи Участнику долевого строительства.

5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя;

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (три) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав и кадастровый учет в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в 2.6. Договора, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства (пункт 2.5. Договора) остается неизменным.

7. Изменение Договора и прекращение его действия

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате - в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период - в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то

есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случаях, предусмотренных в п.п. 7.3-7.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства 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.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.8. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.4 Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от оплаченной Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.6. В случае уступки прав и обязанностей по Договору Участником долевого строительства юридическому лицу, новый Участник долевого строительства не имеет права начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1. Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику или новому кредитору по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;

- на денежные средства, излишне оплаченные Участником и/или на суммы, перечисленные Участником с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника по настоящему Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

9. Обстоятельства непреодолимой силы

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях и может быть размещено на сайте www.mezenat.moscow

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10. Дополнительные условия

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства и по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой, и возводимый на этом земельном участке Объект (далее - «Предмет залога»).

10.2. До государственной регистрации настоящего Договора Застройщик производит необходимые платежи в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ, в компенсационный фонд.

10.3. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными обмера уполномоченного законодательством лица.. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

10.5. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- **день** передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением - 7 (Седьмой) день с даты отправления.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в Договоре.

11.5. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

11.6. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или

без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных, третьим лицам, а также органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.7. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.8. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

11.9. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ

11.10. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.11. В случае недействительности каких-либо положений Договора остальные сохраняют свою силу.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора им получены все, предусмотренные законодательством, одобрения и разрешения на заключение настоящего Договора.

11.13. Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах: два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12. Реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

Участник долевого строительства

Генеральный директор

Е.Н. Лоза

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве № от

I. Основные проектные характеристики Объекта

1. Номер строения на генплане: _
2. Вид, назначение: многоквартирный дом
3. Этажность _____
4. Общая площадь _____
5. Материал наружных стен с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
6. Материал перекрытий монолитные железобетонные.
7. Класс энергоэффективности С.
8. Сейсмостойкость до 6 баллов.

II. Основные проектные характеристики Объекта долевого строительства

1. Назначение: нежилое
2. Этаж: _____
3. Общая площадь
4. Условный номер на этаже:
5. План Объекта долевого строительства на этаже в графической форме и расположение комнат/помещений Объекта долевого строительства

Наличие на указанном плане стен, перегородок, оборудования, межкомнатных дверей, иных элементов- не влечет обязательства Застройщика по возведению стен/перегородок, установке дверей, оборудования, иных элементов.

6. Назначение и проектная площадь помещений Объекта долевого строительства

После ввода жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию, общая площадь помещений и соответственно Объекта долевого строительства будет уточнена на основании обмеров, проведённых уполномоченным законодательством лицом в соответствии с п. 2.3. Договора.

Номер Объекта и адрес Объекта также будут изменены на основании при присвоении адреса Объекта в соответствии с действующим законодательством.

Застройщик
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ (Лоза Е.Н.) _____ (_____)

