

Договор участия в долевом строительстве¹ № _____

г. Москва

« _____ » _____ 201_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строитель» (сокращенное наименование ООО «Строитель», зарегистрировано 17.01.2007 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1077746075934, свидетельство о государственной регистрации серия 77 № 008802107, ИНН 7710659030, КПП 770301001, место нахождения: 123317, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2, помещение 7-6; почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская набережная, дом 6, строение 2), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, _____.____ года рождения, место рождения _____, пол _____, паспорт _____, выдан _____ _____.20__ года, код подразделения ____-____, СНИЛС _____, зарегистрирован по адресу: _____, почтовый адрес: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Жилой дом» – многоквартирный 22-х этажный 3-х секционный жилой дом (жилой комплекс), расположенный по строительному адресу: г. Москва, ул. Живописная, вл. 21, имеющий следующие основные характеристики:

- общая площадь: 65 410 кв.м;
- материал наружных стен: пенобетонные блоки с утеплителем и с наружной облицовкой по системе вентилируемого фасада;
- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: В;
- класс сейсмостойкости: не требуется ввиду расположения Жилого дома в не сейсмоопасном регионе.

1.2. «Объект долевого строительства» – машино-место (нежилое помещение) № __, площадью __ кв.м, расположенное на минус __ этаже Жилого дома.

1.3. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 77:08:0009021:1004, общей площадью 8836 кв.м, местоположение земельного участка: г. Москва, ул. Живописная, вл. 21, категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве, указанном в подпункте «а» пункта 2.2 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять в собственность Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

¹ В случае использования участником долевого строительства ипотечного кредита для оплаты цены договора участия в долевом строительстве условия, изложенные в настоящем проекте договора участия в долевом строительстве, могут быть изменены по требованию банка, предоставляющего ипотечный кредит

2.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

а) Договора аренды земельного участка № М-08-037645 от 05.07.2012 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 23.08.2012 г., номер регистрации 77-77-14/033/2012-689, действующего в редакции дополнительного соглашения от 17.07.2015 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28.07.2015 г., номер регистрации 77-77/022-77/022/019/2015-632/1) и дополнительного соглашения от 09.02.2016 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 15.03.2016 г., номер регистрации 77-77/022-77/022/025/2016-769/1);

б) разрешения на строительство № 77-212000-012751-2016 от 31.05.2016 г. со сроком действия до 30.08.2019 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы в установленном порядке. Планируемый срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – III квартал 2018 г.

2.3. Проектная декларация на строительство Жилого дома размещена на сайте в сети Интернет по адресу: <http://dom-bor.ru>. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией.

2.4. На момент подписания Договора право аренды Земельного участка и строящийся Жилой дом находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (зарегистрировано Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991г. за регистрационным номером 1481, ОГРН 1027700132195, адрес: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19) на основании договора ипотеки № 4558/5 от 30.12.2016 г. (ипотека зарегистрирована Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 17.02.2017 г., номер регистрации 77:08:0009021:1004-77/022/2017-91). При этом Застройщиком соблюдены требования, установленные п. 7 ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.: от ПАО Сбербанк получено согласие на удовлетворение его требований за счет заложенного имущества в соответствии с п. 2. ст. 15 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и на прекращение права залога на Объект долевого строительства с момента его передачи Участнику долевого строительства.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Указанная в п. 1.2 Договора площадь Объекта долевого строительства определена на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ может измениться. Окончательная площадь Объекта долевого строительства будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке.

3.2. План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

Указанная в настоящем пункте Цена Договора не определялась исходя из произведения стоимости одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства на указанную в п. 1.2 Договора Площадь Объекта долевого строительства, а является

стоимостью одного целого Объекта долевого строительства. В связи с этим в случае изменения Площади Объекта долевого строительства (в ту или иную сторону) перерасчет Цены Договора не происходит.

4.2. Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства в размере 70% от Цены Договора и стоимость услуг Застройщика в размере 30% от Цены Договора.

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму меньше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика. Сумма неизрасходованных на строительство денежных средств Участнику долевого строительства не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие.

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства.

Изменение фактической стоимости строительства не влечет изменения Цены Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику Цену Договора единовременно в течение __ (____) **рабочих дней** с момента государственной регистрации Договора².

4.4. При нарушении срока внесения платежа Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.5.³ Оплата Цены Договора производится посредством наличных или безналичных расчетов в соответствии с законодательством РФ. При использовании наличной формы расчетов оплата Цены Договора производится путем внесения наличных денежных средств в кредитную организацию (для их последующего зачисления на расчетный счет Застройщика). При использовании безналичной формы расчетов оплата Цены Договора осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Участника долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЭКСПЛУАТАЦИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

² Возможны иные условия оплаты по согласованию сторон (в т.ч. рассрочка и оплата по аккредитиву)

³ В случае расчетов по аккредитиву данный пункт исключается

5.1. После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется в срок не позднее **31 марта 2019 г.** передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (далее – «Срок передачи Объекта долевого строительства»). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором Срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. В случае нарушения указанного в пункте 5.1 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.6. Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

5.7. С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, а также расходы по содержанию, эксплуатации, охране и пр. общего имущества.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

Срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 5.4 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается:

а) залогом права аренды Земельного участка и строящегося на нем Жилого дома – с момента государственной регистрации Договора;

б) залогом объекта незавершенного строительства Жилого дома – с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на указанный объект незавершенного строительства. Государственная регистрация права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства производится по усмотрению Застройщика либо в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ;

в) залогом Объекта долевого строительства – с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до даты его передачи Участнику долевого строительства.

7.2. Основания и порядок обращения взыскания на предмет залога определяются действующим законодательством.

7.3. Застройщик вправе распоряжаться предметом залога, указанным в подпункте «а» пункта 7.1 Договора, путем раздела Земельного участка, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий. После совершения таких действий Застройщик вправе заменить предмет залога, а Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на замену предмета залога, при этом Стороны устанавливают, что предметом залога будет являться право аренды только на тот вновь образованный земельный участок, на котором будет находиться Жилой дом.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8.3. В целях государственной регистрации Договора Стороны предоставляют документы в соответствующий орган и совершают все необходимые для этого действия и платежи в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора⁴.

8.4. С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при наличии письменного согласия Застройщика. Уступка прав по Договору до уплаты Цены Договора в

⁴ в случае расчетов по аккредитиву – в течение 30 календарных дней с момента открытия Участником долевого строительства аккредитива в пользу Застройщика на условиях, указанных в п. 4.3 Договора

полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства.

Соглашение об уступке прав по Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.5. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

8.6.⁵ В случае если аккредитив, указанный в п. 4.3 Договора, не будет открыт Участником долевого строительства в установленный в п. 4.3 срок, Договор считается не подписанным и не породившим никаких прав и обязанностей, и Застройщик вправе в отношении Объекта долевого строительства заключать с третьими лицами любые не противоречащие закону сделки с 00.00 часов дня, следующего за последним днем срока, в течение которого должен был быть открыт аккредитив.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и действующим законодательством.

10. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

10.1. Любые сообщения, заявления, уведомления, направляемые Стороной другой Стороне, должны быть исполнены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны и доставлены одним из следующих способов:

а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;

б) направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

При несоблюдении формы и/или способа доставки сообщения, заявления, уведомления такое сообщение, заявление, уведомление считается ненаправленным.

10.2. Сообщения, заявления, уведомления направляются по почтовым адресам, указанным в Договоре.

Сторона обязуется незамедлительно уведомить другую Сторону об изменении своих почтовых и иных реквизитов, включая изменение банковских реквизитов. До получения Стороной такого уведомления направленные ранее сообщения, заявления, уведомления и платежи считаются надлежащими.

10.3. Все возникающие разногласия и споры Стороны будут стремиться разрешать переговорным путем. При невозможности урегулирования разногласий, в том числе, по причине уклонения Сторон от проведения переговоров, спор разрешается в судебном порядке.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств природного, техногенного или социального характера, возникновение которых невозможно было ни предвидеть, ни избежать.

Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны быть подтверждены в установленном порядке.

11.2. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы затянется на срок более 3 (Трех) месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора.

⁵ Пункт включается в случае расчетов по аккредитиву

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи по передаточному акту Участнику долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

12.3. Участник долевого строительства настоящим гарантирует Застройщику, что Договор заключается им для дальнейшего использования Объекта долевого строительства исключительно для личного (семейного) использования.

12.4. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по экземпляру для каждой Стороны, третий экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

12.6. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме до заключения Договора.

12.7. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

12.8. К Договору прилагается:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома».

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Строитель»,

ОГРН 1077746075934,

ИНН 7710659030, КПП 770301001

место нахождения: 123317, г. Москва, Пресненская

набережная, дом 6, строение 2, помещение 7-б

почтовый адрес: 123112, г. Москва, Пресненская

набережная, дом 6, строение 2

р/с 40702810600020000160 в Московском банке

ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____ /

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от __.__.20__ г.

Объект долевого строительства: машино-место (нежилое помещение) № __, площадью __ кв.м, расположенное на минус __ этаже Жилого дома.

Строительный адрес: г. Москва, ул. Живописная, вл. 21

План Объекта долевого строительства
и его расположение на поэтажном плане Жилого дома

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Строитель»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:
