

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве
многоэтажного жилого дома с техническим этажом и подземной автостоянкой
по строительному адресу:
г. Москва, Звонарский переулок, владение ¾, строение 1

город Москва

«___» _____ 201__ года

_____, именуемый в дальнейшем «Застройщик», являющийся юридическим лицом по законодательству РФ, место нахождения: _____, ОГРН: _____, ИНН: _____, в лице _____, действующего на _____, с одной стороны, и

Гражданин _____ РФ _____, паспорт _____, выдан _____ пол, _____ адрес регистрации: _____, Россия, г. _____, улица _____, дом _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а каждый контрагент по отдельности – «Сторона», заключили на основании **Федерального закона 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»** настоящий Договор, далее – «Договор участия в долевом строительстве», «Договор», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Застройщик привлекает денежные средства **Участника долевого строительства** на условиях, определенных в настоящем Договоре, в целях финансирования на основании проектно-разрешительной документации строительства многоэтажного жилого дома с техническим этажом и подземной автостоянкой, расположенного по строительному адресу: **г. Москва, р-н Мещанский, Звонарский переулок, владение ¾, стр. 1** (далее – «**Жилой дом**» и/или объект строительства) со следующими характеристиками объекта капитального строительства согласно Разрешения на строительство № RU77158000-010400, выданного 24 декабря 2014 года:

- *Площадь участка – 0,07 га;*
- *Общая площадь – 5 539,8 м²;*
- *Объем (куб. м) – 23 760,0 (в том числе подземной части – 5 185,0);*
- *Площадь квартир – 3 885,3*
- *Количество этажей – 10;*
- *Количество секций - 1;*
- *Количество квартир 27, в том числе:*
 - ✓ *трехкомнатные – 9,*
 - ✓ *четырёхкомнатные – 18,*
- *Общая площадь подземной автостоянки*
 - ✓ *вместимостью – 38 м/мест,*
 - ✓ *площадью – 426,6 кв.м.,*

1.2. Строительство Жилого дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером: **77:01:0001080:19**, площадью **0,07га**, находящемся по адресу (имеющем адресные ориентиры): **г. Москва, Звонарский переулок, владение ¾, строение 1**, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования – «для строительства многоэтажного жилого дома», далее – «**Земельный участок**».

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании **Договора аренды земельного участка № М-01-016397** заключенного **31.05.2000г.** между **Московским земельным комитетом** и **Московским архитектурным институтом (государственной академией) - МАРХИ** и **Дополнительного Соглашения от 03 июня 2011 года.**

1.3. Срок завершения строительства и получения разрешения на ввод **Жилого дома** в эксплуатацию:

- **IV квартал 2017 года.**

Срок передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи:

- **не позднее II квартала 2018 года.**

В случае, если строительство (создание) **Жилого дома** (прием-передача **Объекта долевого строительства** либо его части) не может быть завершено (оформлено) в предусмотренный настоящим Договором срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения предусмотренных сроков обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об

изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока окончания строительства и срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.4. По результатам реализации **Застройщиком** проекта строительства **Жилого дома**, в соответствии с настоящим **Договором**, после получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** у **Участника долевого строительства** возникает право принять от **Застройщика** и оформить в собственность поименованные ниже обособленные жилые помещения – **Квартиры** (в качестве **Объекта долевого строительства**) и приобрести долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в **Жилом доме**.

1.5. При этом **Объектом долевого строительства** для **Участника долевого строительства** является входящее в состав общих и жилых площадей **Жилого дома** жилое помещение – **Квартира** со следующими характеристиками (далее для целей настоящего договора – **«Объект долевого строительства»**):

№ п/п	№ квартиры (строительный)	Этаж	Кол-во комнат	Площадь квартиры без учета летних помещений (кв.м.)	Жилая площадь квартиры (кв.м.)	Площадь балконов и лоджий (кв.м.)	Площадь квартиры с учетом летних помещений (кв.м.)
1							

Объектом долевого строительства является **Квартира** ориентировочной (проектной) площадью _____ м² (_____) кв. м. и право на приобретение доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в **Жилом доме**.

1.6. В случае завершения строительства и получения разрешения на ввод **Жилого дома** в эксплуатацию ранее срока, предусмотренного настоящим **Договором**, **Застройщик** имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства**.

1.7. Неотъемлемыми Приложениями к настоящему **Договору** участия в долевом строительстве являются:

- **Приложение № 1:** включающее копию поэтажного плана этажа с пронумерованными **Квартирами**, и **Квартиры**, которые подлежат передаче **Участнику долевого строительства**, выделенные цветом;
- **Приложение № 2:** Перечень отделочных работ, выполняемых в квартирах в жилом доме по адресу: г. Москва, Звонарский переулок, владение ¼, строение 1.

1.8. Стороны взаимно уведомлены, что указанный в настоящем **Договоре** адрес объекта строительства (**Жилого дома**) является строительным. После ввода объекта строительства в эксплуатацию **Жилому дому** присваивается почтовый адрес.

2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключается 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. Правовой основой настоящего **Договора** являются следующие документы:

- **Договор аренды земельного участка № М-01-016397** заключенный 31.05.2000г. между **Московским земельным комитетом и Московским архитектурным институтом (государственной академией) - МАРХИ** и **Дополнительное Соглашение от 03 июня 2011 года;**
- **Разрешение на строительство RU 77158000-010400**, выданное 24 декабря 2014 года;
- **Проектная декларация опубликована в газете «Труд» № 5-6-т/3(26912) от «30» января 2015 года (страница 5).**

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

3.1. Права и обязанности **Застройщика**:

3.1.1. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства** после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства в сроки, предусмотренные настоящим **Договором**. **Застройщик** в 10-дневный срок с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома** извещает **Участника долевого строительства** о получении указанного разрешения.

3.1.2. **Застройщик** использует полученные от **Участника долевого строительства** денежные средства на цели, установленные настоящим **Договором**.

3.1.3. **Застройщик** гарантирует, что у него не возникло обязательств перед третьими лицами по поводу передаваемых прав участия в долевом строительстве **Жилого дома** и получения в собственность вышеуказанного **Объекта долевого строительства**, права участия в долевом строительстве **Участника**

долевого строительства не обременены, не заложены, не стоят под запретом и судом, иным образом не оспариваются третьими лицами.

3.1.4. **Застройщик** осуществляет консолидацию инвестиционных средств и обеспечивает принятие необходимых мер для непрерывного финансирования строительства **Жилого дома**, контроль за ходом строительства, соответствием объемов и стоимости, фактически выполненных работ, объемам и стоимости предъявленных к оплате работ, и объему инвестиционных средств, подлежащих перечислению на строительство.

3.1.5. **Застройщик** осуществляет выбор проектной организации, технического заказчика и генерального подрядчика и заключает с ними соответствующие договоры в целях осуществления строительства **Жилого дома** в соответствии с проектно-разрешительной документацией, строительными нормами и правилами, нормами расходов на капитальное строительство и его продолжительности.

3.1.6. **Застройщик** обеспечивает своевременное продление договора на аренду земельного участка под строительство, пролонгации разрешения на строительство, продление иных срочных документов в процессе ведения строительства, подключения **Жилого дома** к действующим инженерным сетям и ввода его в эксплуатацию.

3.1.7. **Застройщик** осуществляет контроль за качеством и сроками выполнения работ по строительству **Жилого дома**.

3.1.8. **Застройщик** обязан предоставлять **Участнику долевого строительства**, по его запросу, информацию об объеме и целевом использовании его денежных средств, определенных в п.4 настоящего **Договора**.

3.1.9. В случае, если строительство (создание) объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный **Договором** срок, а также о планируемой реорганизации, смене наименования, смене органов управления, места нахождения, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении условий **Договора**. Изменение предусмотренного **Договором** срока передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, а также реквизитов Сторон осуществляется в письменном виде и оформляется Дополнительным соглашением Сторон к настоящему **Договору**.

3.1.10. В случае реорганизации **Застройщика** правопреемники сохраняют все права и обязанности, предусмотренные настоящим **Договором**.

3.1.11. **Застройщик** обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

3.1.12. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.13. **Застройщик** обязан по требованию **Участника долевого строительства** не позднее двух рабочих дней с даты заявления требования за свой счет предоставить для государственной регистрации настоящего **Договора** и изменений к нему необходимые документы, обеспечить представительство, оплатить государственную пошлину, взимаемую с **Застройщика**, а также совершать иные юридически значимые действия, предусмотренные действующим законодательством о долевом строительстве и гражданским законодательством РФ.

3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.2.1. **Участник долевого строительства** принимает на себя обязательства участия в долевом инвестировании строительства **Жилого дома**.

3.2.2. При условии выполнения обязательств по настоящему **Договору** **Участник долевого строительства** получает право на получение и оформление в собственность **Объекта долевого строительства**, указанного в п.1.5 настоящего **Договора**.

3.2.3. **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную **Договором** цену в полном размере и в срок, определяемый разделом 4 настоящего **Договора**.

3.2.4. **Участник долевого строительства** обязуется принять **Объект долевого строительства** после принятия его государственной приемочной комиссией и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства, качество и характеристики которого должны соответствовать условиям **Договора**.

3.2.5. **Участник долевого строительства** обязуется оплатить соразмерно площади **Объекта долевого строительства** эксплуатационные расходы по действующим на момент оплаты тарифам с момента сдачи дома приемочной комиссии до момента заключения с эксплуатирующей организацией договора на оказание услуг на обслуживание.

3.2.6. В течение 5 (Пяти) рабочих дней **Участник долевого строительства** обязуется уведомить **Застройщика** об изменениях в документах, удостоверяющих личность, контактных телефонов и другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему **Договору**.

Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по **Договору** допускается после полной уплаты им цены **Договора** и/или после полной оплаты цены **Договора** одновременно с переводом

долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, а также письменно уведомить Застройщика об Уступке прав требований третьему лицу по всем совершаемым уступкам.

Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по **Договору** допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

3.2.7. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего **Договора**, и подписания Сторонами Акта об исполнении финансовых обязательств.

3.2.8. **Участник долевого строительства** несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего **Договора**, приходящиеся на дольщика, а также расходы, связанные с последующим оформлением права собственности на **Объект долевого строительства**.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Все платежи и расчеты, по настоящему Договору, производятся в российских рублях.

4.2. Цена договора (сумма финансирования доли участия в долевом строительстве) **Объекта долевого строительства**, указанного в п.1.5 Договора, подлежащая уплате **Участником долевого строительства Застройщику** по настоящему **Договору**, составляет сумму в размере

_____ за **1 (один) квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства**.

4.3. Указанная сумма денежных средств выплачивается **Участником долевого строительства Застройщику** путем ее перечисления на расчетный счет **Застройщика не позднее 3 (Трех)** рабочих дней с момента регистрации настоящего договора в территориальном подразделении Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по г. Москве. **Участник долевого строительства** вправе исполнить денежные обязательства любыми иными способами, не противоречащими действующему законодательству РФ о расчетах.

4.4. Обязанности **Участника долевого строительства** по уплате денежных средств **Застройщику** по настоящему Договору считаются исполненными с момента поступления суммы, указанной в п. 4.2 настоящего договора, на расчетный счет **Застройщика**. В целях подтверждения оплаты Стороны подписывают акт об исполнении финансовых обязательств.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. В части, неговоренной настоящим **Договором**, **Стороны** несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему **Договору** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему **Договору**, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая **Сторона** и носят встречный характер.

5.4. Основания ответственности **Застройщика** предусмотрены действующим гражданским законодательством РФ, 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». Также **Застройщик** отвечает за неисполнение (ненадлежащее исполнение) любых срочных обязательств по настоящему **Договору** на основании ст.395 ГК РФ. При этом штрафные санкции за неисполнение (ненадлежащее исполнение) срочных обязательств в отношении **Застройщика** начисляются, исходя из суммы фактически оплаченных **Участником долевого строительства** денежных средств по предусмотренной в ст.395 ГК РФ ставке рефинансирования (учетной ставке) ЦБ РФ, если иное императивно не предусмотрено действующими законодательными нормами.

5.5 **Гражданская ответственность Застройщика застрахована** Обществом с ограниченной ответственностью «Региональная страховая компания» ОГРН: 1021801434643, ИНН: 1832008660, юридический адрес: 127018, г. Москва, ул. Складочная, д. 1 Договором №35-8964/004-2016Г от «16» ноября 2016 года страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему **Договору** или в связи с его исполнением, будут решаться **Сторонами** путем переговоров.

6.2. В случае не достижения **Сторонами** взаимоприемлемого решения по спору, после предварительной досудебной процедуры урегулирования (претензионный порядок не является обязательным), спор подлежит рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ (если иное не предусмотрено нормами об исключительной юрисдикции).

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

7.1. Ни одна из **Сторон** не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему **Договору**, если это неисполнение (неполное исполнение) явилось следствием форс-мажорных обстоятельств: наводнения, пожара, землетрясения, любых других стихийных бедствий, военных действий любого характера, терактов, блокады, запрещения строительства со стороны государственных органов, а так же изменения действующего законодательства и иные ограничения экономического и политического характера.

7.2. В случае, если **Сторона**, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, которые Стороны не могли ни предвидеть на момент заключения настоящего Договора, ни предотвратить разумными мерами, влечет увеличение сроков исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.

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

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

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.1. Передача **Объекта долевого строительства** **Застройщиком** и принятие **Объекта долевого строительства** **Участником долевого строительства** осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

8.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не позднее срока, предусмотренного условиями Договора.

8.3. **Участник долевого строительства**, получивший уведомление **Застройщика** о завершении строительства (создании) объекта (**Жилого дома**) в соответствии с настоящим Договором и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления.

9. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.

9.1. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства**, качество которого должно соответствовать условиям **Договора** и действующим строительно-отделочным нормам.

9.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества **Жилого дома**, соответствия его условиям **Договора** является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством объекта (**Жилого дома**), утвержденный в установленном законом порядке.

9.3. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** претензии по качеству **Объекта долевого строительства**, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

9.4. **Участник долевого строительства** в случае обнаружения скрытых недостатков **Объекта** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

9.5. Гарантийный срок для **Объектов долевого строительства** составляет 5 (Пять) лет в соответствии с пунктом 5 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование для **Объекта долевого строительства** составляет 3 года в соответствии с пунктом 5.1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания разрешения на ввод в эксплуатацию **Жилого дома**.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до исполнения Сторонами всех принятых обязательств.

10.2. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.

11.1. Настоящий **Договор** и (или) уступка прав требований по **Договору** подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) **Жилого дома** (Управление Росреестра по г. Москве) в установленном законом порядке.

11.2. Вопросы взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию **Застройщика** и не являются предметом настоящего Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами, либо уполномоченными на то представителями Сторон.

11.4. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.5. Настоящий Договор составлен в четырех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: первый экземпляр - для **Застройщика**, второй экземпляр - для **Участника долевого строительства**, третий экземпляр - для территориального подразделения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по г. Москве.

11.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются **Приложение №1** на 1 (Одном) листе и **Приложение № 2** на 1 (Одном) листе.

11.7. Реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК :

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: