

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № /К-ДДУ

подписан в городе Москве, Российская Федерация, « » месяца года,

МЕЖДУ:

Обществом с ограниченной ответственностью «Стрелецкая Слобода» (ОГРН 1057747575368), в лице Генерального директора Осташевича Сергея Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, в дальнейшем именуемым **«Застройщик»**,

и

Гражданином ФИО, пол пол, дата рождения: ДД месяц ГГГГ г., место рождения: , паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: , зарегистрированным/ой по адресу: , СНИЛС _____, именуемым/ой в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемыми **«Стороны»**, а по отдельности – **«Сторона»**.

Термины и определения.

В настоящем Договоре (включая его преамбулу, приложения и дополнительные соглашения к Договору), если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

- **«Договор»** – настоящий договор участия в долевом строительстве от « » месяц 201 года № /К-ДДУ, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства, а также изменения, дополнения и приложения к нему, которые являются его неотъемлемыми частями.
- **«Жилой комплекс»** – жилой комплекс со встроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и прилегающей к нему благоустроенной территорией, имеющий адресные ориентиры: г. Москва, ЦАО, район Таганский, переулок Большой Николоворобинский, вл. 9.
- **«Объект долевого строительства»**, далее также – **«Квартира»** - жилое помещение в Жилом комплексе, подлежащее передаче Участнику долевого строительства. Характеристики квартиры приведены в п. 1.2.1 Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к Договору.
- **«Цена Договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с условиями Договора для целей строительства (создания) Объекта долевого строительства.
- **«Применимое право»** – федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.
- **«Гарантийный срок»** – срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с положениями Договора и Применимого права.
- **«Государственный Орган»** или **«Орган»** – орган законодательной, исполнительной, судебной, муниципальной или иной публичной власти, законно действующей на территории Российской Федерации, а также любые уполномоченные ими должностные лица.
- **«Государственная регистрация»** – процедура, предусмотренная Применимым правом, в отношении Договора и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, состоящая из ряда действий, направленных на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Применимым правом.
- **«Инструкция по эксплуатации»** – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- **«Передаточный акт»** – документ, подписываемый Сторонами, удостоверяющий факт передачи Объекта долевого строительства и выполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- **«Проектная документация»** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Жилого комплекса и его составных

частей, получившая положительное заключение государственной экспертизы (положительное заключение Государственного автономного учреждения города Москвы "Московская государственная экспертиза" рег. № 77-1-1-3-4987-16 от 22 декабря 2016 г.). В целях определения существенного изменения Проектной документации, Стороны установили, что допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства в результате изменения Проектной документации определено в пять процентов от указанной площади Объекта долевого строительства.

- **«Участок»** – Земельный участок площадью 8535 м² с кадастровым номером: 77:01:0001019:68; находящийся по адресу: г. Москва, ЦАО, Таганский район, Большой Николоворобинский переулок, вл. 9, на котором строится (создается) Жилой комплекс.
- **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, выдаваемый уполномоченным органом публичной власти, который удостоверяет выполнение строительства Жилого комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, Проектной документацией, соответствие построенного Жилого комплекса требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.
- **«Разрешение на строительство»** - разрешение на строительство Многоквартирного жилого дома № 77-202000-013817-2016, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «27» декабря 2016 года.
- **«Общая приведенная площадь»** - площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.
- **«Общая проектная площадь»** - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании данных Проектной документации.
- **«Общая фактическая площадь»** - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании данных об Объекте долевого строительства, внесенных в технический план (результат кадастровых работ), на основании которого Объект долевого строительства будет поставлен на кадастровый учет.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выполнять обязательства, указанные в Договоре и вытекающие из Применимого права, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

1.2. Описание Объекта долевого строительства:

1.2.1. Квартира, имеющая следующие характеристики:

- Расположение: г. Москва, ЦАО, Таганский район, Большой Николоворобинский переулок, вл.9.
- Подъезд № _____, этаж _____, условный номер Квартиры: _____.
- Назначение: жилое помещение.
- Количество комнат: ____.
- Общая проектная площадь: _____ кв.м.

Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, а также план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме 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 строящего (создаваемого) Жилого комплекса, а также иные сведения согласованы Сторонами в Приложении №2 к Договору.

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при кадастровом учете Жилого комплекса / Квартиры;

Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по завершении строительства Жилого комплекса на основании сведений о фактической общей площади Квартиры, указанных в Едином государственном реестре недвижимости.

Одновременно с Квартирой Участнику долевого строительства передается доля в праве собственности на общее имущество Жилого комплекса, которая будет принадлежать Участнику долевого строительства с момента возникновения права собственности на Квартиру. Указанная доля в праве собственности на общее имущество Жилого комплекса не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества Жилого комплекса определяется в соответствии с Применимым правом.

1.3. Состояние Объекта долевого строительства, в котором он должен находиться при его передаче

Участнику долевого строительства, Стороны согласовали в Приложении № 1 к Договору (Описание Жилого комплекса и Квартиры). Планировка Объекта долевого строительства, а также расположение Объекта долевого строительства на этаже определяются в Приложении № 2 к Договору (Ситуационный план Квартиры). Характеристики Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства указаны в Приложении № 1 к Договору (Описание Жилого комплекса и Квартиры).

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.6 Договора).

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

В целях реализации Договора Застройщик обязан:

2.1. Обеспечить строительство Жилого комплекса в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленные Договором сроки и с надлежащим качеством, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

2.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Порядок и сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства регламентируются Договором.

2.3. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

В целях реализации Договора Застройщик вправе:

2.4. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных Договором и Применимым правом.

2.5. По своему усмотрению использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве оплаты услуг Застройщика.

2.6. Без согласия Участника долевого строительства привлекать новых участников долевого строительства на строительство Жилого комплекса.

2.7. Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

2.7.1. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;

2.7.2. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Жилого комплекса, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

2.7.3. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Жилого комплекса;

2.7.4. изменение цветовых решений фасада Жилого комплекса;

2.7.5. изменение чистовой отделки мест общего пользования Жилого комплекса, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.7.6. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Жилого комплекса (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.7.7. изменение вида использования нежилых помещений Жилого комплекса;

2.7.8. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В целях реализации Договора Участник долевого строительства обязан:

3.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном Договором, а также выплачивать Застройщику иные платежи, предусмотренные Договором.

3.2. В порядке, предусмотренном Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту.

3.3. Участнику долевого строительства строго запрещается производство каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Объекта долевого

строительства, до государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства. При нарушении данного обязательства Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от Цены Договора в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения требования от Застройщика.

3.4. Не препятствовать Застройщику в осуществлении им хозяйственной деятельности.

3.5. Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (изменение Цены Договора, сроков передачи Объекта долевого строительства и др.), а также иные обращения Застройщика. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект дополнительного соглашения об изменении условий Договора. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, подписывает его и возвращает Застройщику.

3.6. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

В целях реализации Договора Участник долевого строительства вправе:

3.7. Уступить права требования по Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором и Применимым правом.

3.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора на дату подписания Договора составляет (прописью) рублей 00 копеек. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей площади Объекта долевого строительства и соответствующей общей площади Объекта долевого строительства. При этом Цена Договора включает суммы денежных средств:

4.1.1. в размере 90% (девяносто процентов) от Цены Договора - на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Суммы денежных средств Денежные средства на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства являются средствами целевого финансирования (подп. 14 п. 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС, но включают НДС, уплаченный контрагентам.

4.1.2. в размере 10% (десять процентов) от Цены Договора - на оплату услуг Застройщика. Услуга Застройщика НДС не облагается в соответствии с пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

4.2. Цена Договора является окончательной и пересмотру не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.3, 4.5, 4.6 Договора. В случаях, когда фактические расходы Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства оказались меньше указанных в п. 4.1.1 Договора, денежные средства Участнику долевого строительства не возвращаются, а признаются дополнительной оплатой услуг Застройщика. В случае увеличения Цены Договора, Участник долевого строительства производит Застройщику доплату в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения мотивированного требования Застройщика и до подписания Передаточного акта.

4.3. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.3.1. Внесения изменений и дополнений в Проектную документацию в связи с изменением Применимого права, предписаний Государственных Органов, в случаях, предусмотренных п. 2.7 Договора, либо по согласию Сторон;

4.3.2. Изменения площади Объекта долевого строительства в соответствии с положениями п. 4.5., п. 4.6. Договора;

4.3.3. Внесения изменений в состав (характеристики) Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.4. Оплата Цены Договора производится после государственной регистрации Договора в следующем порядке:

ПРИМЕЧАНИЕ: По договоренности Сторон возможна иная форма и порядок оплаты Цены Договора.

4.4.1. Для уплаты Цены Договора в размере (прописью) рублей 00 копеек Участник долевого строительства не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания Договора открывает безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив в российских рублях (далее – Аккредитив) в пользу Застройщика на следующих условиях:

4.4.1.1. Срок действия Аккредитива: до « [] » 201 [] года (включительно).

4.4.1.2. Сумма Аккредитива: (прописью) рублей 00 копеек.

4.4.1.3. Условия выплаты денежных средств по Аккредитиву: при предоставлении Застройщиком оригинала Договора, содержащего штамп, свидетельствующий о государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.1.4. Наименование банка-эмитента: Коммерческий Банк «АРЕСБАНК» общество с ограниченной ответственностью (123317, Россия, г. Москва, ул. Тестовская, д. 10, ОГРН 1027739554930, ИНН 7718104217, регистрационный номер 2914, к/с 30101810845250000229 в Отделении 1 Москва, БИК 044525229).

4.4.1.5. Наименование исполняющего банка: Коммерческий Банк «АРЕСБАНК» общество с ограниченной ответственностью (123317, Россия, г. Москва, ул. Тестовская, д. 10, ОГРН 1027739554930, ИНН 7718104217, регистрационный номер 2914, к/с 30101810845250000229 в Отделении 1 Москва, БИК 044525229).

4.4.1.6. Наименование банка, обслуживающего получателя средств:

4.4.1.7. Наименование плательщика: Ф.И.О. Участника долевого строительства.

4.4.1.8. Наименование получателя средств: Общество с ограниченной ответственностью «Стрелецкая Слобода» (ОГРН 1057747575368, ИНН 7731528198).

4.4.1.9. В заявлении плательщика об открытии Аккредитива в графе «Назначение платежа» указывается: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____/К-ДДУ от «_____» месяца 201__ г. за квартиру условный номер _____ в Жилом комплексе по адресу: Москва, ЦАО, Таганский район, Большой Николоворобинский переулок, вл.9».

4.4.1.10. Способ извещения плательщика о номере счета, открытого исполняющим банком для депонирования средств: номер счета доводится исполняющим банком до сведения получателя средств, а получателем средств – до сведения плательщика.

4.4.1.11. Способ извещения получателя средств об открытии Аккредитива: исполняющий банк направляет письмо об открытии Аккредитива получателю средств не позднее рабочего дня, следующего за Датой открытия Аккредитива.

4.4.1.12. Назначение платежа при перечислении Суммы Аккредитива указывается по образцу: «Платеж по Аккредитиву (заявление на открытие аккредитива от _____ 201__ года), плательщик гражданин Российской Федерации **ФИО полностью**, Договор участия в долевом строительстве № _____ / _____/К-ДДУ от «_____» месяца 201__ года».

4.4.1.13. Если Аккредитив открыт до даты заключения Договора, данный Аккредитив считается открытым для целей исполнения Договора.

4.4.1.14. Застройщик несет все расходы, связанные с открытием, раскрытием Аккредитива и проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий Аккредитива по инициативе Застройщика) в соответствии с тарифами банка либо компенсирует Участнику долевого строительства данные расходы.

4.5. Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется больше, чем Общая проектная площадь Квартиры, Участник долевого строительства производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая фактическая площадь - Общая проектная площадь) x стоимость 1 кв. м.

Данная сумма является оплатой услуг Застройщика, НДС не облагается.

4.6. Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше, чем Общая проектная площадь Квартиры, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая проектная площадь - Общая фактическая площадь) x стоимость 1 кв. м.

Данная сумма выплачивается Участнику долевого строительства за счет денежных средств на оплату услуг Застройщика, НДС не облагается.

4.7. Для целей применения п. 4.5 и п. 4.6 Договора стоимость 1 (одного) кв. м. рассчитывается по формуле: Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, делится на Общую проектную площадь Квартиры.

4.8. Все суммы, подлежащие выплате по Договору, перечисляются в российских рублях на счет Стороны, указанный в Договоре, или иным законным способом по соглашению Сторон. Сторона-плательщик считается исполнившей свои обязательства по оплате по Договору со дня зачисления денежных средств на счет Стороны-получателя платежа, если Стороны не договорятся об ином.

4.9. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой прав требования по Договору, подлежащие уплате Участником долевого строительства, а также за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, платежи за получение Участником долевого строительства технического плана и/или выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Объект долевого строительства в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого

строительства по Передаточному акту не позднее **«30» сентября 2019 года**, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в соответствии с Применимым правом.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 5.1 Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:

5.2.1. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 11 Договора;

5.2.2. издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Жилого комплекса и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущих продление сроков завершения строительства Жилого комплекса;

5.2.3. приостановления строительства Жилого комплекса по причинам, не зависящим от Застройщика;

5.2.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются в порядке, согласованном Сторонами в п. 5.4 Договора, при наличии следующих условий:

5.3.1. Застройщик завершил строительство Жилого комплекса;

5.3.2. Застройщик получил Разрешение на ввод в эксплуатацию.

5.4. В целях выполнения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии выполнения условий, указанных в п. 5.3 Договора:

5.4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик письменно извещает Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее, чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1 Договора.

5.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом Участник долевого строительства не менее чем за 3 (три) календарных дня обязан согласовать с Застройщиком дату и время принятия Объекта долевого строительства с тем, чтобы Застройщик обеспечил доступ Участника долевого строительства в Квартиру.

5.4.3. В дату, согласованную Сторонами, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства принимает его, о чем Стороны подписывают Передаточный акт.

5.4.4. В случае обнаружения Участником долевого строительства дефектов или недостатков при осмотре Объекта долевого строительства, Стороны составляют дефектную ведомость с указанием таких дефектов и/или недостатков и указывают сроки их устранения.

5.4.5. После устранения Застройщиком дефектов и/или недостатков Стороны организуют подписание Передаточного акта в порядке, определенном в пп. 5.4.2 – 5.4.3 Договора.

5.4.6. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства либо немотивированно отказывается от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с даты, указанной в п. 5.1 Договора, составить Передаточный акт в одностороннем порядке.

5.5. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом составлении дополнительного соглашения к Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

5.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

6.1. Договор и право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с Применимым правом подлежат Государственной регистрации в органе, осуществляющем Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по Договору Участником

долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Применимого права, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п. 5.4.6 Договора) и составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта.

Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований Применимого права, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок. В данном случае Стороны составляют дефектную ведомость с указанием выявленных дефектов и/или недостатков и указывают сроки их устранения.

Для целей Договора Стороны согласовывают условие о том, что уклонением Застройщика от устранения выявленных недостатков признается:

7.4.1. уклонение от составления дефектной ведомости (ненаправление своего представителя для фиксации недостатков, немотивированный отказ представителя Застройщика от подписания дефектной ведомости), если такое уклонение продолжается в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Застройщиком письменного сообщения Участника долевого строительства о выявлении недостатков;

7.4.2. просрочка срока устранения недостатков, указанного в дефектной ведомости, более чем на 30 (тридцать) дней.

7.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие:

7.5.1. нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

7.5.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

7.5.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

7.5.4. 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;

7.5.5. ненадлежащей эксплуатации Жилого комплекса, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом комплексе, а также обеспечивающих снабжение Жилого комплекса коммунальными ресурсами.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.6 Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

8.2. В случае неисполнения или исполнения ненадлежащим образом обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и Применимым правом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки по требованию другой Стороны.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьему лицу только после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. Передача прав и обязанностей по Договору до момента оплаты Цены Договора допускается при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства.

9.2. Участник долевого строительства обязан предварительно, не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о государственной регистрации).

9.3. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему кредитору.

9.4. Передача прав и обязанностей по Договору при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства производится на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, а также выбывающим и новым участниками долевого строительства.

9.5. Застройщик вправе уступить свои права и обязательства по Договору в случае перехода прав собственности на Участок к другому лицу. При этом Участник долевого строительства дает свое согласие на любой переход права собственности Застройщика на Участок к другому лицу. В этом случае Стороны подпишут соглашение о перемене лиц в обязательстве по Договору в соответствии с Применимым правом.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства, совместно с другими участниками долевого строительства, в силу закона возникает право залога на следующее имущество:

10.1.1. на Участок;

10.1.2. на строящийся на Участке Жилой комплекс, в том числе объект незавершенного строительства Жилого комплекса (при регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства Жилого комплекса).

10.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, но до даты подписания Передаточного акта, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

10.3. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным Применимым правом.

10.4. Подписанием Договора Участник долевого строительства дает согласие на сдачу Застройщиком имущества, указанного в п. 10.1 Договора, в залог любым третьим лицам.

10.5. Участок, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса, может быть подвергнут разделу, объединению, перераспределению, выделу из земельных участков, без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Жилого комплекса. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на межевание, образование земельного участка (земельных участков) в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования. Участник долевого строительства также соглашается на замену предмета ипотеки на вновь образованный земельный участок. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возведение в установленном порядке зданий и сооружений на Участке. Застройщик вправе свободно распоряжаться зданиями и сооружениями (их частями), не являющимися Жилым комплексом, которые расположены на Земельном участке, без каких-либо разрешений Участника долевого строительства, в том числе отчуждать путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование, отдавать в залог, обременять правами третьих лиц иным образом, а также производить снос, снятие с кадастрового учета, разделение указанных зданий и сооружений, не входящих в состав Жилого

комплекса.

10.6. Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства по Договору.

Страхование гражданской ответственности Застройщика осуществляется ООО «СК «РЕСПЕКТ» (Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 3492 50 от «19» января 2016 г.).

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, действия (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы подтверждается письменным свидетельством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой РФ.

11.2. При наступлении указанных в п. 11.1 Договора обстоятельств, Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

11.3. По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

11.4. Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.5. В случаях, когда указанные в п. 11.1 Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

12. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и (или) Применимым правом.

12.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.

12.3. Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Применимым правом.

13. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

13.1. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

13.2. Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

13.3. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия

Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Договор считается заключенным со дня его Государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

14.2. С момента заключения Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

14.3. Заголовки статей и пунктов Договора приводятся лишь для удобства и не влияют на толкование Договора.

14.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.5. Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления, по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом, документация должна быть направлена только способом, указанным в Договоре и (или) Применимом праве.

14.6. В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получении корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (пяти) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

14.7. В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.

14.8. Обязанность Стороны по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.

14.9. Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

14.10. При невозможности урегулирования разногласий Сторон переговорным путем, спор может быть передан на рассмотрение суда в соответствии с Применимым правом.

14.11. Сторонами согласованы следующие адреса доставки корреспонденции:

14.11.1. Для направления корреспонденции в адрес Застройщика:

Почтовый адрес: **121357, г. Москва, ул. Верейская, д. 29.**

14.11.2. Для направления корреспонденции в адрес Участника долевого строительства:

Почтовый адрес: .

14.12. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Описание Жилого комплекса и Квартиры;

Приложение № 2 – Ситуационный план Квартиры.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Стрелецкая Слобода»

Место нахождения 121357, г. Москва, ул. Верейская, д. 29

Адрес фактического нахождения (адрес для корреспонденции): 121357, г. Москва, ул. Верейская, д. 29

ОГРН 1057747575368

ИНН 7731528198, КПП 773101001

Р/с № 40 702 810 100 001 402 036 в ООО КБ "АРЕСБАНК", г. Москва

К/с № 30 101 810 845 250 000 229, БИК 044 525 229

Генеральный директор

Общества с ограниченной ответственностью «Стрелецкая Слобода»

_____/С.О. Осташевич/

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации Ф.И.О.

Пол: пол,

Дата рождения: ДД.ММ.ГГГГ г., место рождения: _____,

Паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения:

Адрес регистрации по месту жительства:

Адрес фактического проживания (адрес для корреспонденции):

СНИЛС _____

Контактный телефон: +7 (000) 000-00-00

(ФИО, подпись)

Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве

№ /К-ДДУ от « » месяца 201 года
Описание Жилого комплекса и Квартиры

Основные характеристики Жилого комплекса.

- Расположение: г. Москва, ЦАО, Таганский район, Большой Николоворобинский переулок, вл.9.
- Вид: многоквартирный дом, объект хранения автотранспортных средств, торгово-бытовой объект, объект общественного питания, спортивно-рекреационный объект, культурно-досуговый объект.
- Функциональное назначение: многоэтажный многоквартирный дом (жилое назначение), подземная стоянка, гараж легкового автотранспорта, выставочно-торговый объект, кофейня, физкультурно-оздоровительный комплекс, многофункциональный развлекательный центр.
- Этажность - переменная 1-4-5-7-9 этажный многоквартирный дом с двумя подземными этажами.
- Общая площадь Жилого комплекса - 17324,7 кв.м. Площадь жилых помещений (квартир) Жилого комплекса - 8186,1 кв.м. Общая площадь Жилого комплекса окончательно определяется по завершении строительства на основании сведений об общей площади Жилого комплекса, внесенных в кадастр недвижимости Единого государственного реестра недвижимости.
- Согласно СП 14.15330.2014 город Москва располагается в пределах зоны с сейсмической интенсивностью менее 6 баллов. Расчет с учетом сейсмических нагрузок, по объемно-планировочным решениям и конструированию элементов и их соединений, зданий и сооружений, обеспечивающие их сейсмостойкость не производится. Данный свод правил распространяется на область проектирования зданий и сооружений, возводимых на площадках сейсмичностью более 7 баллов.
- В соответствии с п.10.4 СП 50.13330.2012 (входит в перечень документов добровольного применения) величина отклонения значения расчетной удельной характеристики расхода тепловой энергии на отопление и вентиляцию здания соответствует классу энергосбережения: «С» (нормальный).
- Перекрытия и покрытия (ниже отм. 0,000 – бетон класса В35 марки W8) – плиты толщиной 500 мм (на отм. минус 1,100), 400 мм (на отм. минус 5,700, минус 1,200 в осях «А'-Д'/18-7'», «Б-Т/10-13», «Б-В/13-18», минус 0,450, 15,800, 31,150), 250 мм, 200 мм (на отм. 5,050); по наружному контуру предусмотрены балки сечением 250x400h мм; частично предусмотрены балки сечением 250x550h, 250x600h, 250x650h, 250x850h, 250x1150h, 250x1250h, 250x1500h, 250x1700h мм.
- Ограждающие конструкции – кладка из ячеистобетонных блоков (бетон марки D800) толщиной 250 мм, с утеплением и облицовкой типа «вентилируемый фасад» (крепление к монолитному железобетону в уровне перекрытий); частично – кладка из керамического кирпича толщиной 250 мм, с утеплением, оштукатуриванием по металлической сетке и фасадной облицовкой клинкерной плиткой.
- витражи помещений шоу-рума расположенного на верхнем подземном этаже и входных групп жилой части зданий – с двухкамерными стеклопакетами с мягким селективным покрытием и заполнением аргоном в профилях из алюминиевых сплавов, с показателем приведенного сопротивления теплопередаче изделия, соответствующим классу А1 в соответствии с ГОСТ 23166-99;
- окна, балконные двери и витражи многоквартирного жилого дома, за исключением витражей помещений шоу-рума и входных групп жилой части – с двухкамерными стеклопакетами с мягким селективным покрытием и заполнением аргоном в профилях из алюминиевых сплавов, с показателем приведенного сопротивления теплопередаче изделия, соответствующим классу А2 в соответствии с ГОСТ 23166-99.

Описание Квартиры

Квартира будет передана Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Стены, разделяющие места общего пользования, и периметр Квартиры – пенобетонные блоки толщиной 120 мм или кирпич толщиной 120 мм.

Межкомнатные двери не устанавливаются.

Пол – бетонный, без стяжки.

Стены – межкомнатные ненесущие перегородки не устанавливаются.

Остекление в наружных стенах выполнено из оконных блоков с двухкамерным стеклопакетом.

Входная дверь из межквартирного коридора металлическая, размер в соответствии с проектом.

В местах установки окон (витражей) установлены радиаторы (конвекторы) в соответствии с проектом.

Внутренние инженерные системы:

В Квартире заведены точки подключения следующих инженерных систем:

- электроснабжения;
- вытяжная вентиляция кухни и санузлов;
- водоснабжение - точка подключения находится в квартире, счетчик не устанавливается;
- канализация бытовая (точка подключения с заглушкой), без установки сантехнического оборудования;
- слаботочные системы выполняется в соответствии с проектом: противопожарный минимум, точка подключения к социальной розетке (радио).

В целях устройства системы кондиционирования Квартиры на базе электрических мульти-сплит систем предусмотрено место установки внешнего блока кондиционера (система кондиционирования устанавливается Участником долевого строительства самостоятельно).

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Стрелецкая Слобода»

Участник долевого строительства

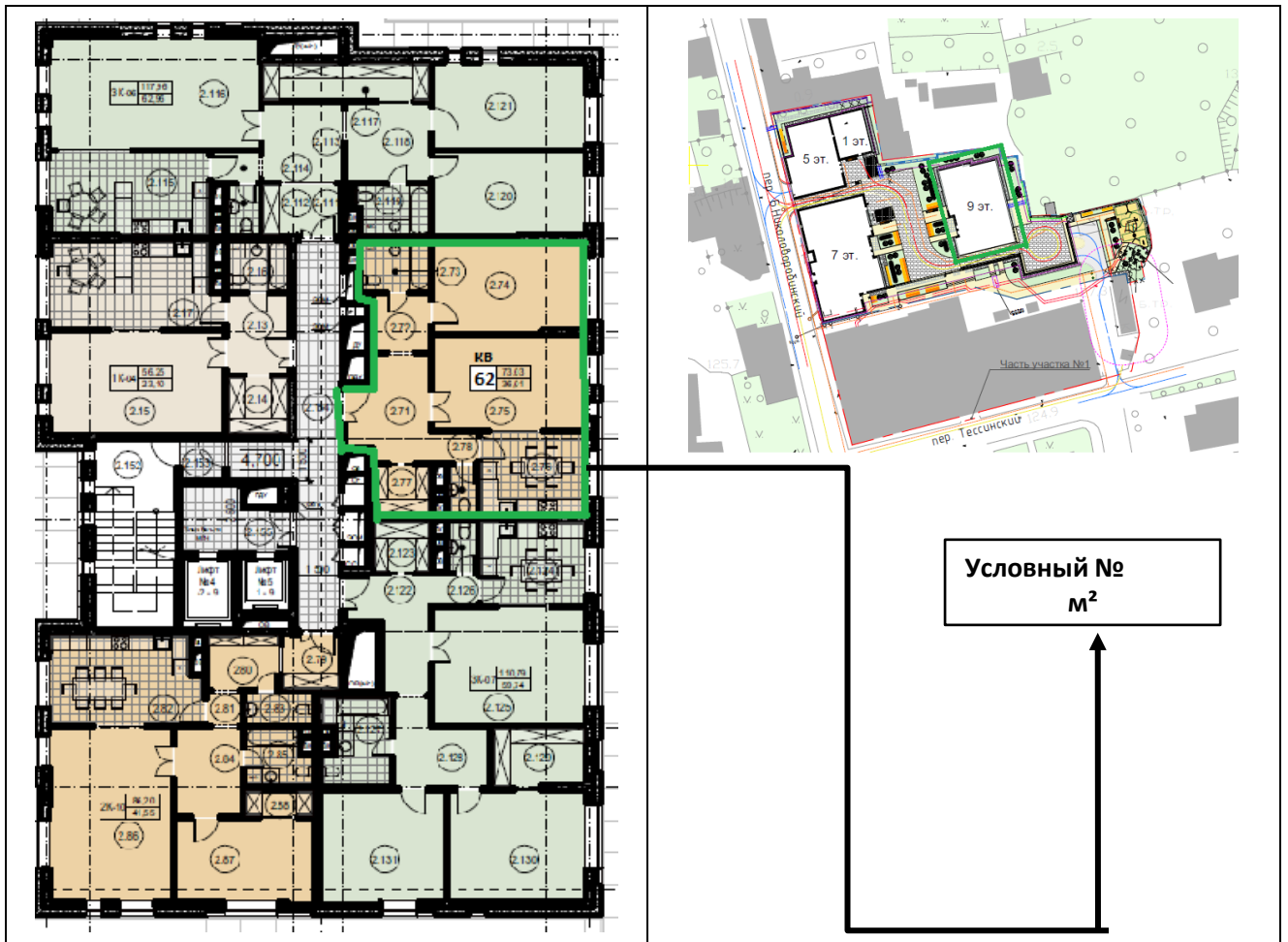
Гражданин Российской Федерации
ФИО полностью

_____/ С.О. Осташевич /

М.П.

_____/ _____ /

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве
№ /К-ДДУ от « » месяца 201 года
Ситуационный план Квартиры**



Характеристики Квартиры:

- Назначение: жилое помещение.
- Расположение: г. Москва, ЦАО, Таганский район, Большой Николоворобинский переулоч, вл.9.
- Подъезд № , этаж , условный номер Квартиры: .
- Порядковый номер Квартиры на этаже:
- Количество комнат: .

Условный номер на плане (графическом изображении объекта долевого строительства)	Назначение	Площадь
Комнаты		
Помещения вспомогательного использования		
Балконы, лоджии, террасы, веранды		

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при кадастровых работах / кадастровом учете Жилого комплекса / Квартиры;

Общая проектная площадь Квартиры в соответствии с Проектной документацией составляет _____ кв. м. Общая проектная площадь определяется как сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными Применимым законодательством.

Застройщик

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Стрелецкая Слобода»

Участник долевого строительства

Гражданин Российской Федерации
ФИО полностью

_____/ С.О. Осташевич /
м.п.

_____/ _____ /