



ДОГОВОР

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № [●]

город Москва

«[●]» _____ 201_ г.

Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4» (АО «МСМ №4»), место нахождения: 115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, этаж 6, п.1-16, зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1037739276167, ИНН 7705001711, КПП 770501001, в лице **Агафоновой Юлии Михайловны**, действующей на основании доверенности № 5 от «11» апреля 2017 г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации [●], пол: [●], дата рождения: [●] г., место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] [●] года, код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●], именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, также именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 77:03:0002007:16, общей площадью 64 920 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3, арендованный Застройщиком по договору аренды земельного участка.

1.2. **Многоквартирный дом** – объект недвижимости в виде многофункционально жилого комплекса (1, 2 этапы строительства), строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по строительному адресу: Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл. 3, и состоящего из пяти корпусов (А, Б, В, Г, Д), где каждый корпус представляет собой пятиэтажную стилобатную нежилую часть, на которой расположены разно-этажные (24-27-32-37-39) жилые высотные башни и общий подземный этаж. Почтовый адрес уточняется по окончании строительства.

1.3. **Участники долевого строительства** – физические или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Многоквартирного дома и у которых в связи с этим возникают права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Застройщик** – АО «МСМ №4», имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом Земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), указанное в п. 3.2. настоящего Договора, а также общее имущество Многоквартирного дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, и подлежащие передаче Участнику долевого строительства только после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.6. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с утвержденной проектной документацией.

1.8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома, в котором расположены Объекты долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации, а также выполнение обязательств Застройщика по качеству произведенных работ.

1.9. **Регистрирующий орган** – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.10. **БТИ** – орган (организация) или иное лицо, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет функцию по техническому учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

1.11. **Проектная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены

Договора и может не совпадать с общей фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам произведенных обмеров БТИ.

1.12. **Фактическая площадь Объекта/ Фактическая общая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров БТИ, произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **«Закон о Долевом Участии»**).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Разрешение на строительство № 77-125000-014170-2017 от «15» марта 2017г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.3.2. Договор аренды земельного участка от 05 октября 2011 года № М-03-036289, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «03» ноября 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-14/015/2011-854 (в редакции Дополнительного соглашения от 17 февраля 2017 года № М-03-036289/___ к Договору аренды земельного участка от 05 октября 2011 года № М-03-036289), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «10» марта 2017 года сделана запись регистрации № 77:03:0002007:16-77/022/2017-1).

2.3.3. В части страхования ответственности Застройщика:

2.3.3.1. Договор страхования-полис или Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (настоящему Договору), заключенный со страховой организацией, имеющей Лицензию на осуществление соответствующего вида страхования, и соответствующей требованиям ст. 15.2 Закона о Долевом Участии.

2.3.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: <http://msm4.ru/> и согласованная в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора и выбранных для оформления отношений Сторон.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию принять у Застройщика Объект долевого строительства.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника долевого строительства в будущем возникнет право **☐ (для двух и более Покупателей: общей долевой/совместной)** собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Корпус	☐
Номер секции	☐
Этаж	☐
Условный номер Объекта долевого строительства	☐
Количество комнат	1
Проектная площадь Объекта, кв.м.	☐

Схема расположения Объекта долевого строительства указана на поэтажном плане Многоквартирного дома, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования).

3.3. Договором предусматриваются следующие способы обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору:

3.3.1. Залог Земельного участка, строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, объекта незавершенного строительства (при государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства), Объекта долевого строительства (с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства). Указанным залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

3.3.1.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и/или Договором;

3.3.1.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

3.3.2. В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 12.1. Закона о Долевом Участии исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Участнику долевого строительства по Договору в порядке, установленном ст. 15.2 Закона о Долевом Участии, путем заключения отдельных договоров страхования или договоров страхования-полисов по Договору, которые заключаются Застройщиком со страховой организацией, соответствующей требованиям Закона о Долевом Участии и законодательству Российской Федерации, имеющей лицензию на осуществление соответствующего вида страхования.

3.3.3. Данные об упомянутой в пунктах 2.3.3.1 и 3.3.2. Договора страховой организации указываются в проектной декларации, а также в специальном разделе «Страхование», размещенных на сайте <http://levelgroup.ru/> и <http://msm4.ru/>. Соответствующие документы, в том числе указанные в п.2.3.3.1 Договора, передаются Участнику долевого строительства при заключении настоящего Договора.

3.3.4. Участник долевого строительства подтверждает, что Застройщиком до него доведены и ему понятны условия страхования и сведения о Страховщике, который осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика. Вышеуказанные сведения доведены Застройщиком до Участника долевого строительства путем прочтения последним страхового полиса, договора страхования и правил страхования, являющихся приложением к указанному договору страхования, а также путем разъяснения Застройщиком возникших у Участника долевого строительства вопросов в устном порядке.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора составляет **[●] ([●]) рублей 00 копеек**, НДС не облагается. Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной площади Объекта на цену 1 кв.м (Одного квадратного метра), указанную в п. 4.2 Договора.

4.2. В целях осуществления взаиморасчетов по Договору, цена 1 кв.м (одного квадратного метра) Объекта долевого строительства составляет – **[●] ([●]) рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

Окончательная цена Договора определяется в порядке и на условиях, предусмотренных п.п. 4.10, 4.11, 4.12, 4.13 Договора.

Цена настоящего Договора включает в себя:

4.2.1. возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»), НДС не облагается.

4.2.2. вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»):

39% (тридцать девять процентов) - услуги Застройщика по выполнению функций по организации

строительства объектов, контролю за его ходом и ведением бухгалтерского учета производимых при этом затрат, в том числе функций технического надзора (НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ).

Услуги Застройщика оказываются с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, используются Застройщиком в соответствии с Законом о Долевом Участии.

4.3. В цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по регистрации Договора и оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п.3.2. Договора, в собственность.

4.4. Цена Договора уплачивается Участником долевого строительства в течение **5 (Пяти) банковских дней** с даты государственной регистрации Договора путем единовременного внесения платежа на расчетный счет Застройщика.

4.5. Факт оплаты Участником долевого строительства Цены договора подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении. Просрочка внесения платежа на более, чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г., НДС не облагается».**

4.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

4.8. В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае, если по окончании строительства суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство (создание) Объекта долевого строительства, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства, далее – «Экономия») остается у Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится). После окончания строительства и подписания Акта приема-передачи экономия включается в Вознаграждение Застройщика в рамках настоящего Договора которое увеличивается на сумму полученной Экономии. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанными в статье 4 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта.

4.9. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 4.1. Договора на расчетный счет Застройщика.

4.10. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на цену 1 кв.м (Одного квадратного метра), указанную в п.4.2 Договора, после получения Застройщиком результатов обмеров БТИ по завершении строительства (создания) Многоквартирного дома. При уточнении Цены Договора Стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов, для чего Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Многоквартирного дома, направляемом в адрес Участника долевого строительства в соответствии со ст.13 Договора. Стороны установили, что при окончательном расчете Цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.12 Договора. Окончательная Цена Договора определяется в порядке, предусмотренном п.п. 4.11, 4.12, 4.13 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной Цены Договора производятся Сторонами до составления Акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

4.11. Допустимое изменение Фактической площади составляет не более 5 (Пяти) процентов от Проектной площади Объекта, указанной в п.3.2. Договора.

4.12. Если по результатам обмеров БТИ Фактическая площадь Объекта превысит Проектную площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, и такое расхождение будет находиться в пределах допустимого изменения Фактической площади от Проектной площади, то Участник долевого строительства обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы Фактической и Проектной площадей Объекта на цену 1 кв.м (Одного квадратного метра), установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты получения от Застройщика письменного

требования или уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома, направляемого в адрес Участника долевого строительства в соответствии гл. 13 Договора.

4.13. Если по результатам обмеров БТИ окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.12 Договора, будет меньше Проектной площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, определенную Сторонами как произведение разницы Проектной и Фактической площадей на цену 1 кв.м (Одного квадратного метра), установленную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику долевого строительства по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **последнего календарного дня 1 квартала 2020 года** (далее – «**Срок Передачи Объекта**»). Застройщик вправе досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в Регистрирующем органе;
- других платежей, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства.

5.2.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора долевого участия и права собственности Участника; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение настоящего Договора либо заявление об отсутствии зарегистрированного брака (в зависимости от семейного положения) и т.д.

5.2.3. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены настоящего Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.4. Прибыть или направить своего полномочного представителя в указанное Застройщиком место для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и получения инструкции по эксплуатации Объекта в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом Объект долевого строительства считается переданным без недостатков, риск случайной гибели и бремя содержания Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в т.ч. любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада дома) без письменного разрешения Застройщика.

5.2.6. Заключение с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства не позднее даты передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), вне зависимости от даты государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.7. Согласовывать с Застройщиком заключение договоров об уступке прав, а также договоров об уступке прав и переводе долга (согласно ст. 8 настоящего Договора).

5.2.8. В сроки, установленные Застройщиком, выполнить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора и произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с регистрацией.

5.2.9. В течение срока действия настоящего Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом о Долевом Участии.

5.2.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим Договором.

5.3. Застройщик обязуется:

5.3.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в т.ч. оплаты денежных средств по результатам уточнения Проектной площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.3.2. Обеспечить строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

5.3.3. Осуществлять приемку в соответствии с законодательством РФ у подрядных организаций, выполняющих работы (поставляющих материалы, оказывающих услуги) по строительству (созданию) Многоквартирного дома результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

5.3.4. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Многоквартирного дома.

5.3.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства РФ.

5.3.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с целями, предусмотренными действующим законодательством.

5.3.7. Не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (извещение) о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3.8. В порядке, установленном настоящим Договором передать Объект долевого строительства и инструкцию по эксплуатации Объекта Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

5.3.9. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения, указанного в п.5.1 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного в п. 5.1. Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.3.10. Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по

его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации управляющей Многоквартирным домом организацией и иными третьими лицами, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

7.2. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязан предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в п.5.2.2. Договора, а также иных необходимых документов, и их передаче Застройщику.

7.3. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 5.2.2., 7.2. Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.4. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного п. 5.1. настоящего Договора, и не подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, устанавливающего иной срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено по реквизитам, предоставленным Участником долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.5. В случае нарушения установленных п.4.4. настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает 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, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

7.6. Просрочка внесения Участником долевого строительства любого платежа, предусмотренного Договором, в течение более 2 (Двух) месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.7. В случае нарушения обязательств, предусмотренных п.5.2.7. настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Цены настоящего договора и возмещает причиненные убытки в полном размере.

7.8. Неустойки (пени) и штрафы, предусмотренные настоящим договором, начисляются только в случае, если требование об их уплате оформлено (предъявлено) в письменной форме.

8. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены настоящего Договора в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав или уступка прав и перевод долга производятся Участником долевого строительства только по предварительному письменному согласованию с Застройщиком (п. 5.2.7. настоящего Договора).

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе.

8.4. По соглашению Сторон Застройщик или указанное им лицо на основании отдельно заключаемого договора за вознаграждение окажет Участнику долевого строительства услуги по подготовке договора уступки прав и перевода долга по настоящему Договору. Размер вознаграждения Застройщика или указанного им лица за оказание услуг составит не более 5% (Пяти процентов) от Цены настоящего Договора, в т.ч. налоги и сборы, установленные действующим законодательством РФ. Застройщик вправе оказать соответствующие услуги лично либо с привлечением третьих лиц.

9. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

9.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Регистрирующим органом.

9.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям, определенным настоящим Договором, и предусмотренным законодательством Российской Федерации.

9.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения следующих платежей:

9.4.1. В случае просрочки внесения платежа в оплату Цены Договора в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены настоящего Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

9.4.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения любого платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения любого платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период;

9.4.3. В случае просрочки внесения платежа, предусмотренного п. 4.4. настоящего Договора, в течение более чем 2 (Два) месяца;

9.4.4. В случае просрочки внесения любого иного платежа, предусмотренного Договором, в течение более чем 2 (Два) месяца.

При этом Застройщик не менее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора (или иного причитающегося платежа) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 9.7. настоящего Договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора при предоставлении Участником данных о расчетном счете.

9.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок, а также в иных случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами. При этом Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой ставки) рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренный процент уплачивается Застройщиком в двойном размере.

При этом Участник долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан в порядке обязательного досудебного урегулирования направить Застройщику письменное извещение о своем намерении расторгнуть настоящий Договор с указанием причин расторжения и предоставить сведения о расчетном счете.

9.6. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии и другими федеральными законами.

9.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.8. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор во внесудебном порядке по соглашению Сторон.

9.9. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае Застройщик вправе подписать с Участником долевого строительства соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены настоящего Договора. При этом по соглашению Сторон Застройщик вправе удержать штрафную неустойку в размере 20% (Двадцать процентов) от Цены настоящего Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора при предоставлении Участником данных о расчетном счете.

10. ФОРС-МАЖОР

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т.д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т.п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный порядок такого урегулирования (переговоры, ведение переписки, претензионная работа) в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

11.2. В случае не достижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Настоящий Договор и Акт приема-передачи является основанием для оформления Участником долевого строительства в установленном законодательством РФ порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Услуги по оформлению права собственности на Объект долевого строительства по Договору не относятся к предмету Договора и Участнику долевого строительства не оказываются. По соглашению Сторон такие услуги могут быть оказаны Участнику долевого строительства Застройщиком или третьим лицом по отдельному договору.

12.3. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

12.4. Любое уведомление (извещение, сообщение, требование) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в ст. 13 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления и/или вручения. В случае получения уведомления по адресу Участника долевого строительства иным лицом, уведомление считается полученным самим Участником долевого строительства. В случае если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, уведомление (извещение, сообщение) считается осуществленным надлежащим образом и порождает правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

12.5. Обо всех изменениях в регистрационных данных, платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления по старым реквизитам, считаются надлежащим исполнением.

12.6. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или настоящим Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не влекущие изменение условий настоящего Договора, осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте www.levelgroup.ru и www.msm4.ru, без направления Участнику долевого строительства каких-либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

12.7. В случае издания Правительством Российской Федерации правил, обязательных для Сторон при исполнении настоящего Договора, отличных от тех, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных правил распространяется на права и обязанности Сторон по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если Правительством Российской Федерации не будет установлено иное.

12.8. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком его персональных данных в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. Застройщик обязуется обеспечивать конфиденциальность персональных данных Участника долевого строительства и безопасность персональных данных Участника долевого строительства при их обработке в соответствии с требованиями указанного Федерального закона.

12.9. Подписанием настоящего Договора Участник дает согласие на разделение (межевание и размежевание) Земельного участка.

12.10. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы.

12.11. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

12.12. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для Регистрирующего органа.

12.13. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно:

- 1) Приложение №1 – Схема расположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома;
- 2) Приложение №2 – Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

АО «МСМ №4»

Адрес местонахождения: 115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, этаж 6, п.1-16,

ОГРН 1037739276167, ИНН 7705001711, КПП 770501001

р/с 40702810700020000332 в ПАО «Сбербанк» г.Москвы,

к/с 3010181040000000225, БИК 044525225

УЧАСТНИК:

Гражданин Российской Федерации [●], пол: [●], дата рождения: [●]г., место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] года, код подразделения: [●], зарегистрированная по адресу: [●], почтовый адрес (адрес для корреспонденции): [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ОБРАЗЕЦ

Схема расположения
Объекта долевого строительства на поэтажном плане Многоквартирного дома

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

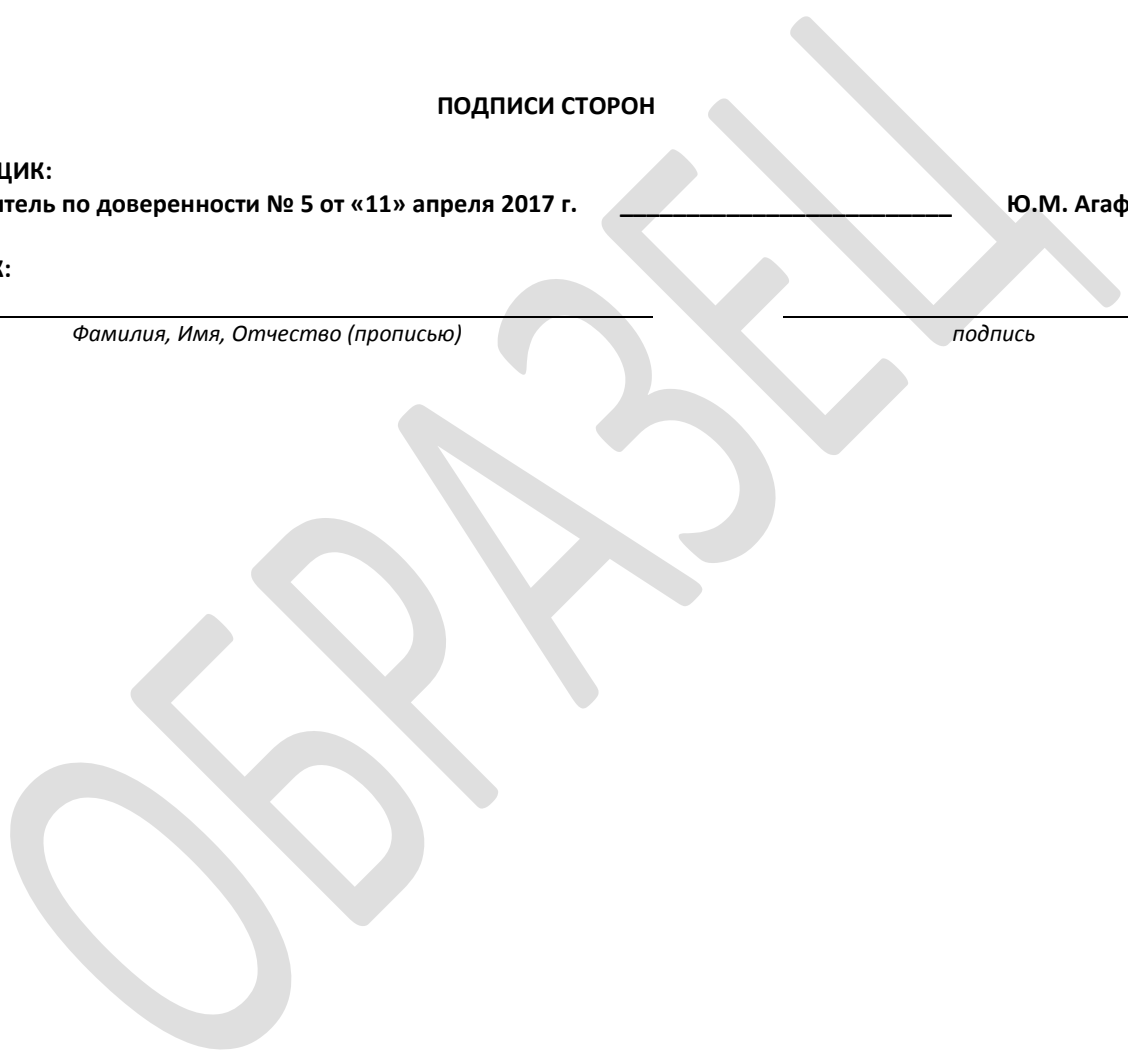
Представитель по доверенности № 5 от «11» апреля 2017 г.

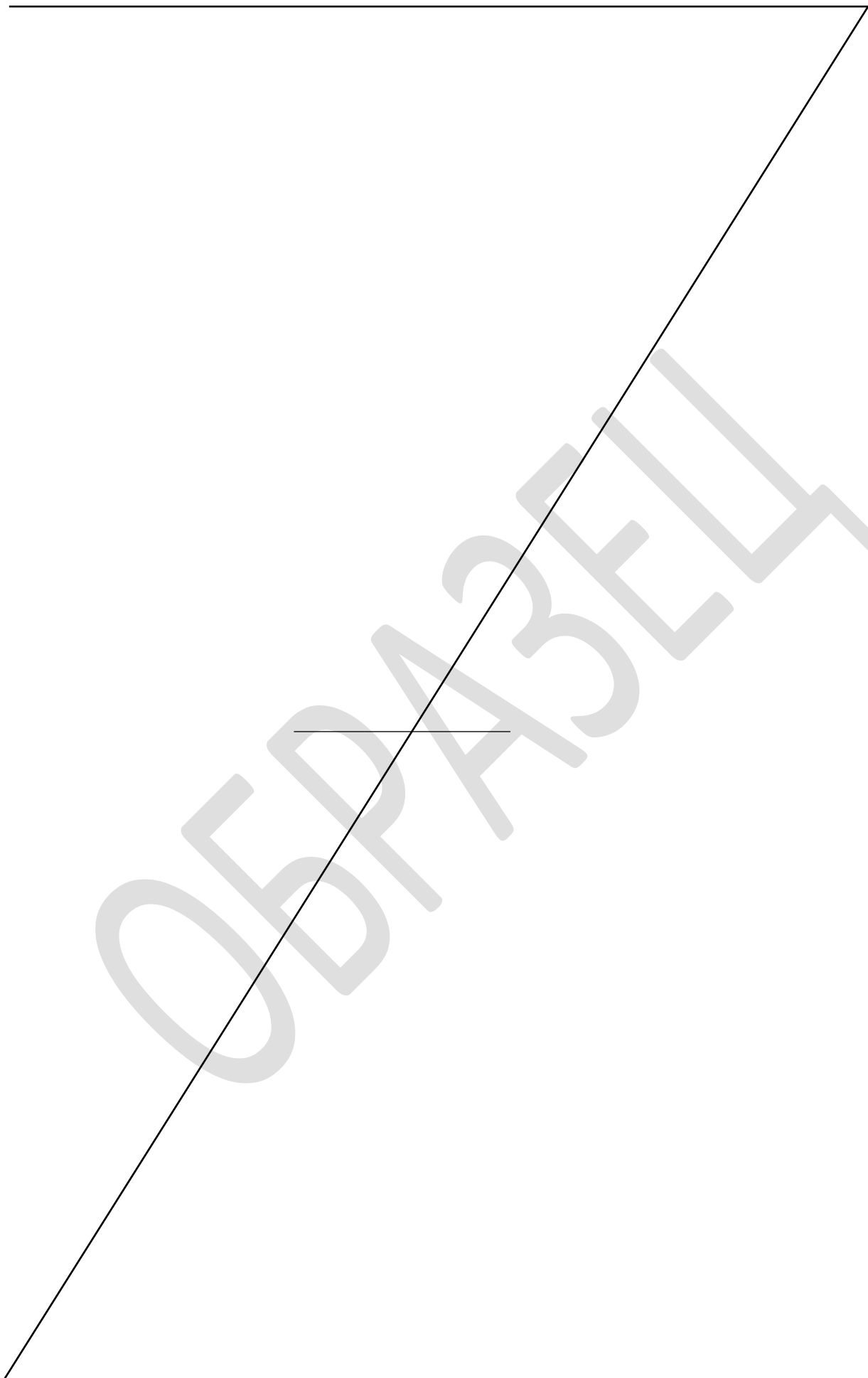
Ю.М. Агафонова

УЧАСТНИК:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись





Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства

Технические характеристики Многоквартирных домов:	
Этажность:	1-5-24-27-32-37-39 + 2 средних технических пространства + 1 подземный этаж
Конструктив:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (ячеистого бетона)
Общая площадь:	229 693 кв.м.
Класс энергоэффективности:	Класс С
Класс сейсмостойкости:	В соответствии с действующими нормативными документами СП 14.13330.2014, расчет на сейсмостойкость не производится.
Технические характеристики Объекта долевого строительства:	
Перекрытия (полы):	Монолитная железобетонная плита
Перегородки	Отсутствуют
Оконные проемы:	Двухкамерный стеклопакет
Входная дверь:	Металлическая
Межкомнатные двери	Отсутствуют
Канализация:	Отводы – из полипропиленовых труб.
Водоснабжение:	Система водоснабжения – отводы из полипропиленовых труб Горячее водоснабжение отводы из полипропиленовых труб
Вентиляция:	Предусмотрена вентиляция с естественным побуждением вытяжного воздуха.
Электроснабжение:	Ввод в помещение трехфазный. Технический учет электроэнергии осуществляется трехфазными счетчиком, установленным в электрическом щите на этаже. Электрические нагрузки в зависимости от площади Объекта долевого строительства от 11,0 до 13,0 кВт;
Сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение):	Телефонизация, телевидение: Предусматривается строительство мультисервисной сети в здании с установкой оптического распределительного шкафа и с монтажом этажных оптических коробок (IP-телефония, передача данных (Интернет), IP-телевидение).
Центральная система отопления:	Системы водяного отопления двухтрубные, с нижней разводкой магистралей, с разводкой трубопроводов до приборов отопления. Подключение систем предусматривается через поэтажные распределительные коллекторы с организацией учета тепловой энергии. Приборы отопления – стальные панельные радиаторы.

ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Представитель по доверенности № 5 от «11» апреля 2017 г. _____

Ю.М. Агафонова

УЧАСТНИК:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Всего
прошнуровано и пронумеровано
____ (_____) листа(ов)

УЧАСТНИК:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ЗАСТРОЙЩИК:
Представитель по доверенности
№ 5 от «11» апреля 2017 г.

Ю.М. Агафонова _____

ОБРАЗЕЦ