

ДОГОВОР № Д-

-2016 участия в долевом строительстве

г. Москва

Восьмое февраля две тысячи шестнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Брошевский», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Денисова Дениса Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и Гр. _____, дата рождения: _____,
место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Дом - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: Москва, ЦАО, район Таганский, Брошевский пер., вл.6, стр. 1, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.2. Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Квартира имеет _____, на площадке _____ (отсчет ведется по часовой стрелке от лифтового холла на этаже), состоит из _____, будет находиться в Доме на _____ этаже _____ секции. Общая площадь Квартиры с учетом площади летних помещений, принятой с соответствующими коэффициентами, определяется согласно проекту и составляет _____ кв.м, в при этом общая площадь жилого помещения, определяемая согласно п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, составляет _____ кв. м. Фактическая площадь Квартиры и ее почтовый номер будут уточнены Сторонами после проведения обмеров БТИ.

1.2.1. Расположение квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.

ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии,

разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- положительным заключением экспертизы от 21.12.2015 № 1272-15/МГЭ/4723-1/4, выданным ГАУ города Москвы «Московская Государственная Экспертиза»;
- разрешением на строительство № 77-202000-012171-2016, выданным 02.02.2016г. Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0006040:4913, предоставленным для строительства Дома, в соответствии с договором аренды земельного участка № М-01-045697 от 18.11.2014 г;

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на сайте в сети Интернет по адресу: <http://novostroyki.ndv.ru/baza/31248-about/>

2.1.4. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее «30» июня 2017г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру.

3.2. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Квартиру будет оформляться силами Участника долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет

не облагается и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Дома и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Стоимость Квартиры определяется исходя из общей площади Квартиры и площади летних помещений, принятой с соответствующими коэффициентами, и стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры и площади летних помещений равной

Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры и площади летних помещений является окончательной и изменению не подлежит.

4.2. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства переводит денежные средства согласно п. 4.1 Договора на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:
- 100% стоимости Квартиры, указанной в п.4.1 договора в течение 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.3. В течение 30 (тридцати) дней после окончания строительства Дома и ввода его в эксплуатацию Стороны на основании обмеров БТИ произведут уточнение общей площади Квартиры и площади летних помещений, передаваемых Участнику долевого строительства, подпишут акт о выверке взаиморасчетов и об уточнении стоимости Квартиры (п.4.1) по настоящему договору и произведут окончательные взаиморасчеты.

5.4. В случае если фактическая площадь Квартиры отличается от проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства оплачивает разницу площади, исходя из стоимости 1 кв. метра площади, установленной в п. 4.1 настоящего Договора, если в меньшую, то Застройщик возвращает разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: **Москва, ЦАО, район Таганский, Броневский пер., вл.6, стр. 1**, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

6.3. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее «30» июня 2017 г. Квартиру, в состоянии строительной готовности, определенной Приложением №2 к настоящему договору.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу и готовности Квартиры к передаче за один месяц до даты передачи.

6.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению согласно п.4.1. настоящего договора.

6.5. Одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру.

6.6. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору устанавливаются в соответствии со ст.13 ФЗ от 30.12.2004 г. №ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.7. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по настоящему Договору в порядке, установленном статьей 15.2. Федерального закона 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» (с изменениями и дополнениями).

На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства с правилами страхования ознакомлен, сведения о страховой организации, осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика им получены.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных пп. 4.1 и 5.1 настоящего Договора;
- в течение одного месяца после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче, принять Квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Квартире;
- заключить с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом;
- нести расходы по уплате коммунальных и эксплуатационных услуг с даты подписания акта приема-передачи Квартиры.
- содействовать Застройщику в государственной регистрации настоящего Договора, предоставить все необходимые для этого документы, а также оплатить государственную пошлину в размере 100 %.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика, указываемого в Договоре уступки, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

Застройщику, за оказание услуги по подготовке и документальному оформлению уступки прав Участника долевого строительства по настоящему Договору, подлежит уплате сумма, равная 2% (двум процентам) от цены настоящего Договора (в т.ч. НДС 18%). В случае уступки прав Участника долевого строительства на близкого родственника (родственники по прямой, восходящей и нисходящей линии (родителями и детьми, дедушкой, бабушкой и внуками), полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать братьями и сестрами), сумма подлежащая уплате Застройщику составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. Данная плата вносится до даты оформления уступки права (предоплатой). Права Участника долевого строительства переходят новому Участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права, включая права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Уступка Стороной Договора требования к другой Стороне Договора третьему лицу допускается только и исключительно с соблюдением названных выше требований.

8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет три года.

8.4. Все обнаруженные в течение гарантийных сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

9.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в предусмотренный Договором срок;
- прекращения или приостановления строительства Дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора:

- в случае если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в

течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора;

- в случае, если в соответствии с договором, уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Дома.

10.4. Стороны пришли к соглашению, что доказательством надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору также является переписка Сторон посредством электронной почты, адрес которой указан в ст. 14 настоящего договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или сам Дом, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

- 3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;
- 4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 15 (пятнадцати) календарных дней извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Брошевский», 109147, г. Москва, Брошевский пер., д.6, стр.1, ИНН 7709453846, КПП 770901001, р/с 40702810100000005719 в ПАО «МТС-Банк» г.Москва, к/с 30101810600000000232, БИК 044525232

Участник долевого строительства: Гр.

Застройщик ООО «Брошевский»	Участник долевого строительства
Генеральный директор  Д.Н. Денисов	

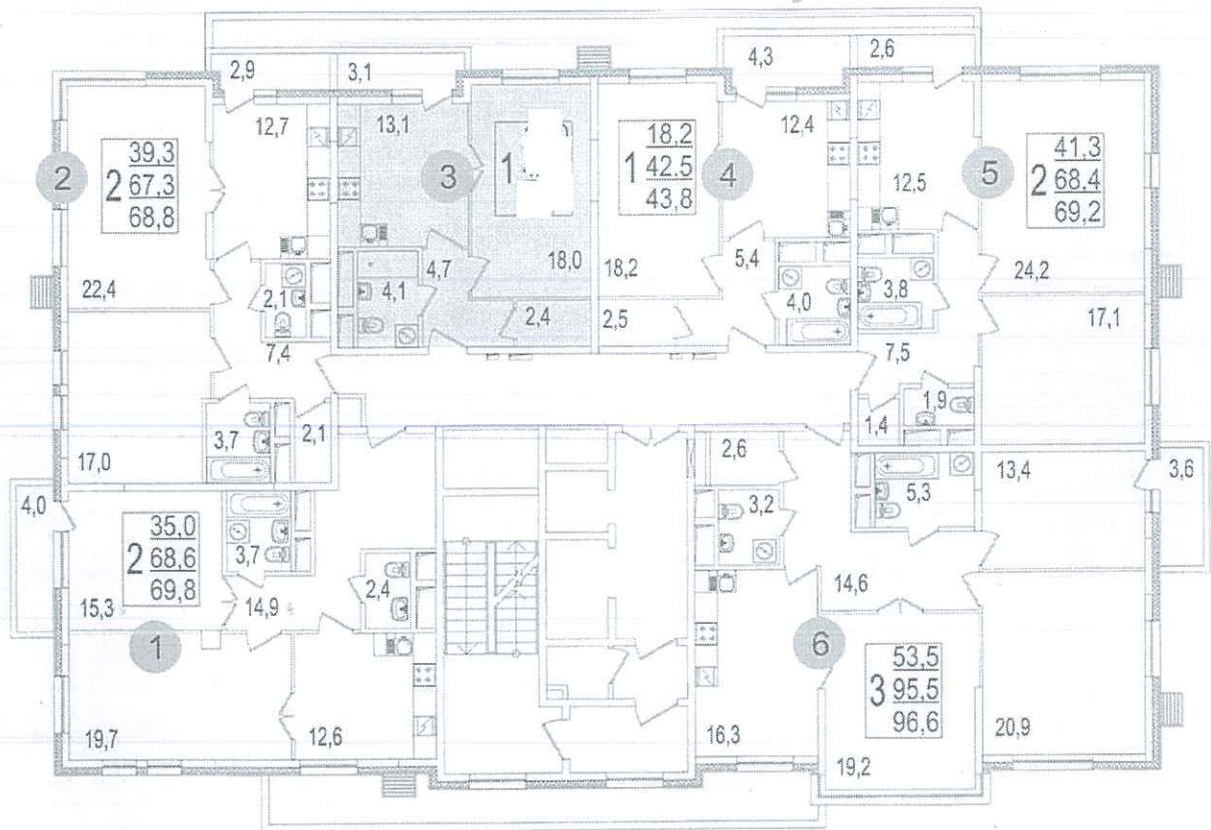


**Приложение № 1 к ДОГОВОРУ № _____
участия в долевом строительстве от « _____ » _____**

2016 года.

Расположение квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства
Квартира имеет _____ на площадке (отсчет ведется по часовой стрелке от лифтового холла на этаже), состоит из _____, будет находиться в Доме на _____

Квартиры с учетом площади летних помещений, принятой с соответствующими коэффициентами, определяется согласно проекту и составляет _____ кв.м, в при этом общая площадь жилого помещения, определяемая согласно п.5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, составляет _____ м. Фактическая площадь Квартиры и ее почтовый номер будут уточнены Сторонами после проведения обмеров БТИ.



Застройщик ООО «Брошевский»	Участник долевого строительства
Генеральный директор  Д. Н. Денисов	_____ _____



Приложение № 2 к ДОГОВОРУ № [REDACTED]
участия в долевом строительстве от [REDACTED]

ПЕРЕЧЕНЬ

работ, выполняемых Застройщиком в квартире, подлежащей передаче Участнику долевого строительства Дому по строительному адресу: Москва, ЦАО, район Таганский, Брошевский пер., вл. 6, стр. 1

1. Общестроительные работы.

1.1. Межкомнатные и кухонные перегородки выполняются на высоту в 2 (два) ряда кирпича. Перегородки в санузлы и ванные комнаты выполняются на высоту в 2 ряда кирпича, гидроизоляция санузлов и ванных выполняется с защитной стяжкой.

1.2. Монтаж сборных железобетонных вентблоков выполняется в объеме проекта.

2. Санитарно – технические работы и оборудование.

2.1. Холодное и горячее водоснабжение:

- выполняется монтаж стояков с установкой на отводах приборов учета с кранами;
- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливаются;
- в ванной комнате предусмотрено устройство проводника, присоединенного к трубе холодного водоснабжения для выполнения основной системы уравнивания потенциалов;
- работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений;
- счетчики расхода горячей и холодной воды устанавливаются перед получением «ключевой» справки от эксплуатирующей организации.

2.2. Фекальная канализация:

- стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек). Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений.

2.3. Противопожарный водопровод:

- выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования. В квартирах устанавливается бытовой пожарный кран.

2.4. Система отопления двухтрубная из сшитого полиэтилена в гофре с разводкой в конструкции пола от коллекторного шкафа, выполняется в объеме проекта с применением конвекторов типа «Прадо» или аналогичных с термостатическими клапанами. Производится фиксация разводки к монолитной плите перекрытия скобами из оцинкованной стали. Приборы отопления устанавливаются на наружные стены (без штукатурки).

2.5. Для сдачи систем на эффект эксплуатирующей организации выполняется опрессовка и пролив.

3. Электромонтажные, слаботочные работы и оборудование.

3.1. Выполняется монтаж и допуск электроустановки на общедомовые нужды с установкой этажных щитов. В прихожих квартир устанавливаются щитки для механизации отделочных работ с установкой ограничивающего аппарата потребления электроэнергии на 16 А. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются.

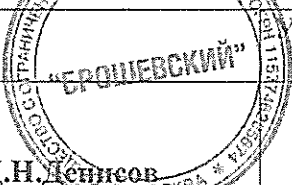

3.2. Слаботочные системы (телефонизация, телевидение) выполняются до этажных щитов, включая их установку. Ввод в квартиру и разводку по квартире осуществляет собственник.

3.3. Пожарная система ППА и ДУ выполняется в объеме проекта. Тепловые пожарные извещатели устанавливаются в прихожих квартир. Автономные дымовые пожарные извещатели устанавливаются в жилых помещениях квартир.

4. Отделочные работы.

4.1. По квартирам:

- штукатурные работы не выполняются;
- выполняется установка входных дверных блоков с замком;
- выполняется установка оконных блоков с наружным отливом, комплектация скобяными изделиями и фурнитурой по проекту;
- подоконные доски не устанавливаются;
- выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;
- встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки в санузлах – не устанавливаются.

Застройщик: ООО «Брошевский»		Участник долевого строительства
Генеральный директор 		

Д.Н. Денисов

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
71
20 ФЕВ 2016
1022/09/07-023/1
ЖИКОВА А.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве
71
20 ФЕВ 2016
1022/09/016
ЖИКОВА А.А.



/Д.Н. Денисов/

Застройщик:
ООО «Брошевский»
Генеральный директор

Принято и скреплено печатьми
10 (Десять) листов

Участник долевого строительства.

