

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«____» _____ 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РОЩИНСКАЯ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Граждан _____ Российской Федерации _____, дата рождения _____, место рождения: _____, пол _____, паспорт РФ: серия _____, номер _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Многофункциональное здание** – строящееся многофункциональное здание гостиницы квартирного типа с апартаментами со следующими основными характеристиками:

- расположение: город Москва, Южный административный округ, район Даниловский, ул. 2-я Рощинская, вл. 1 и вл. 1, стр. 2

- вид: нежилое здание

- назначение: нежилое

- этажность:

минимальное количество этажей – 13

максимальное количество этажей - 15

- общая площадь (проектная), кв.м.: 6 380,48

Общая площадь Многофункционального здания окончательно определяется по завершении строительства на основании сведений о фактической общей площади Многофункционального здания, указанных в технических документах (технический паспорт и (или) кадастровый паспорт или иной подобный документ), подготовленных Органом технической инвентаризации.

- материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

- класс энергоэффективности: А

- класс сейсмостойкости: 5 баллов

1.1.2. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Многофункционального здания, площадью 994 кв.м., с кадастровым номером: 77:05:0001012:1007, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

- объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7);

- объекты размещения коммерческих организаций, связанных с проживанием населения (1.2.7);

- объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6.),

расположенный по адресу: город Москва, Южный административный округ, район Даниловский, ул. 2-я Рощинская, вл. 1 и вл. 1, стр. 2.

1.1.3. **Инструкция по эксплуатации** – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (машино-место), расположенное в Многофункциональном здании и подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального здания, при условии

выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств и имеющее следующие проектные характеристики:

Условный номер	Назначение объекта долевого строительства	Этаж, на котором расположено Машино-место	Номер подъезда	Площадь (проектная), м ²
	нежилое помещение			

План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многофункционального здания согласован Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального здания, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным первичных обмеров, проводимых Органом технической инвентаризации.

Участник настоящим гарантирует, что Объект долевого строительства и/или права на Объект долевого строительства приобретаются Участником исключительно в целях личного, домашнего и/или семейного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.1.5. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании Проектной документации.

1.1.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь, подлежащая определению после окончания строительства Многофункционального здания по результатам обмеров Объекта долевого строительства Органом технической инвентаризации.

1.1.7. Орган технической инвентаризации – орган или организация или иное уполномоченное лицо в соответствии с Применимым правом, которые осуществляют функции по техническому учету и технической инвентаризации жилого и нежилого фонда, и подготовке технических документов, содержащих сведения о данных объектах (об их площади), в том числе технических паспортов и (или) кадастровых паспортов и иных подобных документов.

1.1.8. 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 Многофункционального здания и его составных частей, получившая положительное заключение экспертизы.

1.1.9. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «РОЦИНСКАЯ», владеющее на праве субаренды Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Многофункционального здания на основании Разрешения на строительство.

1.1.10. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Многофункционального здания требованиям градостроительного плана земельного участка и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многофункционального здания в соответствии с Проектной документацией.

1.1.11. Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многофункционального здания в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также градостроительным планом Земельного участка.

1.1.12. Регистрирующий орган – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.1.13. Передаточный акт – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Объекта долевого строительства и принятие его Участником.

1.1.14. 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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств участников долевого строительства, построить (создать) Многофункциональное здание, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, определенные настоящим Договором и Применимым правом, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Состояние Объекта долевого строительства, в котором оно должно находиться при его передаче Участнику должно соответствовать требованиям, установленным Применимым правом.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору. В период действия настоящего Договора Застройщик не будет заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

2.4. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве») и Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

2.5. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) Многофункционального здания подтверждают следующие документы:

2.5.1. *Договор субаренды земельного участка с постройками № Ф-СубДДА-Роцинская-21-07-17 от 21.07.2017 г., зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) 08.11.2017 за № 77:05:0001012:1007-77/005/2017-1.*

2.5.2. *Разрешение на строительство № 77-126000-017213-2018 от 05 июня 2018 года.*

2.5.3. *Проектная декларация. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: <http://www.danilov-dom.ru/> и в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://naui.dom.pf/>*

2.5.4. *Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статьи 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства 16.11.2018 г. № 77-13-514/8.*

2.6. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией, указанной в п. 2.5.3. Договора и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Многофункционального здания и Объекта долевого строительства, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многофункционального здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многофункционального здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многофункционального здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных Проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многофункционального здания.

2.7. Участник дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной

инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

3.1. Срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального здания – 05 июня 2020 года.

3.2. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства не позднее 01 декабря 2020 года.

3.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику в любой день по своему усмотрению (до наступления даты указанной в пп. 3.2. Договора, но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального здания), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника в порядке, предусмотренном пп. 15.3.2. Договора. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимый для передачи Объекта долевого строительства.

3.4. В случае если строительство Многофункционального здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора, обязан направить Участнику соответствующее уведомление.

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе один раз в одностороннем порядке перенести срок окончания строительства Многофункционального здания, указанного в п. 3.1. Договора, на срок не более 6 (шести) месяцев в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данный срок, при условии, что данные изменения срока не влекут изменения срока передачи Объекта долевого строительства, согласованного в Договоре. При этом данное положение является соглашением Сторон об изменении срока окончания строительства Многофункционального здания, указанного в п. 3.1. Договора, не требует оформления дополнительных соглашений и вступает в силу со дня получения Участником уведомления, указанного в п. 3.4. Договора.

3.6. В случае повторного переноса Застройщиком срока строительства Многофункционального здания, Застройщик вправе предложить Участнику перенести срок окончания строительства Многофункционального здания путем подписания дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику в срок, предусмотренный разделом 3 Договора, при условии оплаты Участником Застройщику цены настоящего Договора в полном объеме (встречное исполнение).

4.3. В случае неполной оплаты Участником цены Договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику. При этом срок, в течение которого Объект долевого строительства не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не считается.

4.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многофункционального здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта долевого строительства по Передаточному акту и о последствиях его бездействия, по почте в порядке, предусмотренном п. 15.3.2. Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.5. Участник в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, указанного в п. 4.4. Договора, обязуется произвести осмотр Объекта долевого строительства с участием представителя Застройщика, предварительно согласовав дату и время прибытия с представителем Застройщика в порядке, указанном в сообщении о завершении строительства Многофункционального здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. После проведенного осмотра при отсутствии замечаний к качеству построенного Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать Передаточный акт, в том числе – в случае необходимости подписать составленное по форме Застройщика дополнительное соглашение к Договору об уточнении параметров Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных Органом технической инвентаризации.

4.6. При наличии замечаний к качеству построенного Объекта долевого строительства и отказе от подписания передаточного акта, Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, в порядке, определенном в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

4.7. Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты подписания Участником Передаточного акта, которая указывается в Передаточном акте в момент его подписания со стороны Участника в соответствии с п. 4.5. Договора. После подписания Передаточного акта Участник передает подписанные со своей стороны экземпляры Передаточного акта Застройщику. Застройщик обязуется подписать экземпляры Участника и передать их Участнику нарочно либо почтовым отправлением в течение 30 (тридцати) календарных дней.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с пп. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику Инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, его сроке службы, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.8. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

4.9. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается: не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Передаточного акта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, в порядке, определенном в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многофункционального здания и готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником направленного в соответствии с п. 4.4. Договора сообщения по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты его доставки в почтовое отделение по адресу Участника, либо отказе Участника от вручения ему данного сообщения под расписку).

4.10. С даты подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче, Участник несет все затраты, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь: затраты по эксплуатации Объекта долевого строительства, затраты по техническому и коммунальному обслуживанию.

В случае приобретения Объекта долевого строительства в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

4.11. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участников: ___ ФИО ___ и ___ ФИО ___.

В случае приобретения Объекта долевого строительства в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

4.11. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участников: ___ / ___ (доля прописью) - ___ ФИО ___, ___ / ___ (доля прописью) - ___ ФИО ___.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей **00 копеек** (далее – Цена Договора). Цена Договора НДС не облагается, но включают НДС, уплаченный контрагентам. Цена Договора является окончательной и пересмотру не подлежит.

Формулировка при 100 % оплате:

«5.2. Уплата Участником Застройщику Цены Договора производится в срок не позднее **5 (Пяти)** банковских дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе с указанием в Назначении платежа «Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от «_____» _____ **2018 г., НДС не облагается.**»

Формулировка при рассрочке:

«5.2. Стороны договорились, что Участник оплачивает Застройщику Цену Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика с указанием в Назначении платежа «Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от «_____» _____ **2018 г., НДС не облагается** в следующем порядке:

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе;
- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно;
- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно;
- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно.

Стороны установили, что до момента полной оплаты Цены Договора залог прав требования Участника на Объект долевого строительства по настоящему Договору, а также на Объект долевого строительства в пользу Застройщика не возникает.»

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, по согласованию с Застройщиком.

5.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате цены Договора признается дата поступления полной суммы денежных средств, указанных в п. 5.1. Договора, на расчетный счет Застройщика.

5.4. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.5. Денежные средства, уплачиваемые Участником по Договору, подлежат использованию Застройщиком только на цели, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

5.6. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник несет самостоятельно.

5.7. Сторонами согласовано, что положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами, произведенными Застройщиком на цели, предусмотренные частью 1, статьи 18 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» для строительства (создания) Объекта долевого строительства и общей долевой собственности на общее имущество Многофункционального здания, является экономией Застройщика, не облагаемой НДС, которая остается в распоряжении Застройщика и признается оплатой услуг Застройщика после окончания строительства и на момент подписания Передаточного акта.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многофункционального здания и передаваемого Участнику Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в порядке, определенном разделом 4 Договора. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается с момента подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное требование:

- предъявляется Застройщику нарочно в письменном виде или почтовым отправлением;
- содержит указание о выявленном несоответствии со ссылкой на норму/положение Договора,

Проектной документации, нормативно-правового акта, технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- устанавливает разумный срок устранения недостатков, но не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения требования Застройщиком.

Стороны пришли к Соглашению о том, что требования Участника, не соответствующие вышеуказанным условиям, не подлежат рассмотрению Застройщиком и не считаются предъявленными Участником.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». При этом Участник обязан доказать факт существенности нарушения, предоставив заключение уполномоченного эксперта/специалиста.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

6.5.1. нормального износа Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;

6.5.4. нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.5. ненадлежащей эксплуатации Многофункционального здания, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации (управляющей компании), со

стороны лиц, выполняющих работы или оказывающих услуги по содержанию и ремонту мест общего пользования Многофункционального здания, а также обеспечивающих снабжение Многофункционального здания коммунальными ресурсами.

6.6. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его Проектной документации, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Многофункционального здания Проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Многофункциональное здание в соответствии с Проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многофункционального здания.

7.1.4. Использовать денежные средства Участника, уплаченные по настоящему Договору, исключительно в целях, определенных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

7.1.5. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального здания, в сроки, предусмотренные Договором, передать Участнику Объект долевого строительства по Передаточному акту, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многофункционального здания.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многофункционального здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

7.1.8. Осуществить постановку Многофункционального здания на кадастровый учет.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многофункционального здания.

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

7.2.2.1. изменения Проектной документации, повлекшие допустимое изменение Проектной площади Объекта долевого строительства, т.е. в размере не более 5% (Пяти процентов) от указанной площади;

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

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

7.2.2.4. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многофункционального здания;

7.2.2.5. изменения решений фасада Многофункционального здания;

7.2.2.6. изменения чистовой отделки мест общего пользования Многофункционального здания, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

7.2.2.7. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многофункционального здания (при условии соблюдения строительных,

технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

7.2.2.8. изменения вида использования помещений общего пользования Многофункционального здания;

7.2.2.9. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

7.2.2.10. изменения Проектной документации в части в части увеличения/уменьшения площади Многофункционального здания.

7.2.2.11. изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Многофункционального здания, в том числе с дополнительным проведением экспертизы Проектной документации Многофункционального здания, получением экспертизы Проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

7.2.3. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многофункционального здания и Объекта долевого строительства исполнителя, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам исполнителем, выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким исполнителем работ по обмерам Многофункционального здания и Объекта долевого строительства), при условии, что данный исполнитель соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

7.3. Участник обязуется:

7.3.1. Передать Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора.

7.3.2. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора самостоятельно подать Договор на государственную регистрацию в Регистрирующий орган.

Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями Применимого права для регистрации настоящего Договора. О заключении такого договора Участник обязан уведомить Застройщика в течение 2-х календарных дней с даты его заключения.

Участник либо уполномоченное им лицо обязаны заранее уведомить Застройщика о дате, в которую будет осуществлена подача Договора на государственную регистрацию.

7.3.3. В полном объеме нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора в Регистрирующем органе.

7.3.4. Принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, определенные в разделе 3 и 4 Договора.

7.3.5. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, включая содержание прилегающей к Многофункциональному зданию территории, и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и Многофункционального здания, исполнять другие обязанности, предусмотренные Применимым правом.

7.3.6. До передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

7.3.7. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

7.3.8. Компенсировать Застройщику в полном объеме расходы по содержанию Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), которая осуществляет управление Многофункциональным зданием в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика.

Данные расходы не входят в Цену Договора и определяются Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг, а в случае их отсутствия - на основании утвержденных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг.

7.3.9. После ввода Многофункционального здания в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многофункционального здания и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многофункционального здания.

7.3.10. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства (создания) Многофункционального здания.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником Цены Договора.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с Применимым правом и требованиями настоящего Договора.

7.4.4. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора, не соответствует Проектной документации и требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и только после уплаты Застройщику Цены Договора.

8.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном Применимым правом.

8.3. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

8.4. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.5. Расходы по регистрации уступки прав требований несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по правилам технической инвентаризации и кадастрового учета.

9.2. Указанная в Договоре Проектная площадь Объекта долевого строительства не является окончательной и после окончания строительства Многофункционального здания может отличаться от величины, указанной в Договоре.

9.3. Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону), установленной после завершения строительства на основании результатов обмеров Объекта долевого строительства, проведенных Органом технической инвентаризации, не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

9.4. В случае если после проведения обмеров Фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 5% (Пять процентов) как в большую, так и в меньшую сторону от Проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик вправе предложить Участнику изменить площадь Объекта долевого строительства путем подписания дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора является окончательной. После уточнения Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам первичных обмеров, произведенных соответствующим Органом технической инвентаризации, результаты обмеров не будут являться основанием для осуществления дополнительных взаиморасчетов между Сторонами, как в случае увеличения, так и в случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

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

10.1.1. на право субаренды Земельного участка, указанного в пп. 2.5.1. Договора;

10.1.2. на строящееся на Земельном участке Многофункциональное здание, в том числе объект незавершенного строительства Многофункционального здания (при регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства Многофункционального здания).

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

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

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

11.2. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Застройщик обязуется вернуть полученные денежные средства Участнику, а Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Регистрирующем органе.

12.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

12.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

12.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с Применимым правом.

13.2. Расторжение или изменение настоящего Договора по соглашению Сторон должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.3. Договора.

13.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

14. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

14.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

14.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

14.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

14.4. В случае более чем 2 (двух) месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Регистрирующем органе.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

15.3. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

15.3.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://www.danilov-dom.ru/>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <http://www.danilov-dom.ru/> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

15.3.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 15.3.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении по почтовым адресам Сторон, указанным в ст. 16 Договора. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

15.4. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многофункционального здания поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многофункционального здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению эксплуатирующей организации (управляющей компании).

15.5. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с Применимым правом, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и Применимым правом;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

15.6. Стороны установили обязательный досудебный претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензий – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии.

15.7. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора 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 ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; 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.

15.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются Применимым правом.

15.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик	Участник
<p>ООО «РОЩИНСКАЯ»</p> <p>Юридический адрес:</p> <p>127083, г. Москва, ул. Юннатов, д.16, этаж 1А, пом. I</p> <p>ОГРН: 1177746631963 ИНН/КПП: 7714996816/771401001 Р/с 40702810338000190207 в ПАО СБЕРБАНК К/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>_____</p> <p>_____/_____/_____</p> <p>МП</p>	<p>_____</p> <p>_____/_____/_____</p>

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Условный номер	Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства

Стороны принимают во внимание, что номер Объекта долевого строительства является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многофункционального здания/Объекта долевого строительства.

Вставить план расположения Машино-места на этаже с планировкой Машино-места в соответствии с Проектной документацией

Застройщик	Участник
ООО «РОЩИНСКАЯ» _____ _____/_____/_____ МП	 _____/_____/_____