

ДОГОВОР № ДДУ-ФЛ-Д-НЖ-1-0-0-0-0
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

город Москва

«___» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 9718003519, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1167746392714, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Афанасьева Алексея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ **Фамилия Имя Отчество**, 00 месяц 0000 года рождения, пол – пол, место рождения – населенный пункт, паспорт 00 00 000000, выдан кем 00.00.0000 г., код подразделения 000-000, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, дом 00, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок общей площадью 49 187 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0005011:36, расположенный в границах градостроительного плана земельного участка, ограничен: с Севера Хорошевским шоссе, с Востока – улицей 5 Магистральная (пр. проезд 102) и далее – существующей жилой застройкой; с запада красными линиями пр. проезда 6681 и далее зданием ТРЦ «Полежаевский», с юга – красными линиями пр. проезда 3908, вид разрешенного использования: для строительства и последующей эксплуатации зданий высокой этажности многоквартирной жилой застройки, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

1.2. **Многоквартирный дом** – 1-ый (первый) этап строительства «Жилого комплекса со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, встроенно-пристроенным ДОУ и подземной стоянкой автомобилей», расположенный по строительному адресу: г. Москва, САО. Хорошевский район, Хорошевское шоссе, владение 25. - Жилое здание переменной этажности (21-22-23-24 + 2 подземных) (объект № 1 по генплану), с нежилыми помещениями и подземной стоянкой автомобилей, общей площадью - 65518,0 (кв.м.), объемом - 307160,0 (куб.м.).

Площадь застройки – 3520,0 (кв.м.);

Количество квартир – 695 (шт.);

Площадь квартир общая – 41574,8 (кв.м.);

Площадь нежилых помещений общая – 1601,8 (кв.м.);

Количество кладовых помещений – 82 (шт.)

Площадь кладовых помещений – 1614,5 (кв.м.);

Количество мест хранения автомобилей (машино-мест) – 387 (шт.).

Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. **Объект долевого строительства – помещение коммерческого назначения (Нежилое помещение) со строительным номером _____ (_____)**, которое расположено на _____ (_____) этаже, **секция № _____**, согласно предварительному описанию (Приложение № 1 к настоящему Договору), и общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Застройщиком и приемке Участником в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении № 3 к настоящему Договору, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.4. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, утвержденная

Сторонами настоящим Договором и финансируемая Участником в сумме площади Объекта долевого строительства, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ (_____ **целых** _____ **десятых**) кв.м.

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

1.6. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: <http://sz-dinasty.ru/>. Изменение данных о Застройщике, опубликованных в проектной декларации не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Цена Договора – размер всех денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора включает в себя все компенсации и определяется как сумма денежных средств и оплат в пользу Застройщика на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником своих обязательств. Участник обязуется полностью уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Участник обязуется представить все необходимые для заключения настоящего Договора документы и полностью уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по передаточному акту (далее – Передаточный акт) в порядке и сроки, установленные статьей 6 настоящего Договора и иными условиями Договора.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что расхождение Проектной и Фактической площадей Объекта долевого строительства, изменение конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанные в Приложении № 1 настоящего Договора являются незначительными изменениями Объекта долевого строительства и могут быть утверждены Застройщиком в одностороннем порядке на основании данных, предоставленных органами технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

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

- Разрешением на строительство N 77-213000-013759-2016 от «16» декабря 2016г., выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Положительным заключением негосударственной экспертизы Рег. № 77-2-1-2-0118-16 «Объект капитального строительства «Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, встроенно-пристроенным ДОУ и подземной стоянкой автомобилей», выданное Национальным объединением организаций экспертизы в строительстве «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт») «18» августа 2016 года;

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации правом аренды Застройщика на Земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005011:36.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно, в том числе путем размещения изменений в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет").

2.5. Ориентировочный срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию:

- 4 квартал 2019 г. (не позднее 31 декабря 2019 г.).

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при этом указанный срок ввода не является сроком передачи Объекта долевого строительства Участнику. Сроки и порядок передачи Объекта долевого строительства определены положениями настоящего Договора, в частности статьями 6 и 7 настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена настоящего Договора на дату его заключения Сторонами составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Цена настоящего Договора может быть изменена Застройщиком в соответствии с пунктами 3.3. – 3.5. настоящего Договора. Итоговая Цена Договора определяется Застройщиком из расчета цены 1 (одного) кв.м. площади (Проектной и Фактической) Объекта долевого строительства, которая составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек (НДС не облагается) за 1 квадратный метр.**

3.3. В случае, если по данным органов технической инвентаризации, Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.4. настоящего Договора, Участник до подписания Передаточного акта обязан уплатить Застройщику полную, итоговую Цену настоящего Договора, а именно доплатить стоимостную разницу, рассчитанную исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.4. Внесение суммы, рассчитанной в результате определения Фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, Участник обязуется произвести в течение 7 (семи) дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления.

3.5. В случае, если по данным органов технической инвентаризации, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, полная Цена настоящего Договора подлежит уменьшению и Застройщик производит возврат излишне уплаченных денежных средств Участнику, исходя из цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 3.2. настоящего Договора в течение 7 (семи) дней с момента составления и подписания Застройщиком акта сверки взаиморасчетов и подачи Участником письменного заявления с указанием банковских реквизитов, путем перечисления излишне уплаченных денежных средств на указанный Участником расчетный счет.

3.6. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика определяется на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику как положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, которая остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства.

3.7. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

3.8. Цена квадратного метра Объекта, предусмотренная п. 3.2. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется положениями пункта 3.1. и пунктами 3.3. и 3.5. настоящего Договора, при этом, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, и устанавливается с момента получения Сторонами данных о Фактической площади Объекта долевого строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. При осуществлении платежа Участник обязуется указать следующее назначение платежа: «**ФИО. Оплата по Договору № ДДУ-ФЛ-Д-НЖ-1-0-0-0-0** участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 201__ года, НДС не облагается».

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей ____ копеек (**НДС не облагается**) оплачивается Участником в течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

4.4. Оплата может быть произведена за Участника третьим лицом в соответствии со ст. 313 Гражданского кодекса РФ. В данном случае, Участник обязуется обеспечить указание таким третьим лицом в назначении платежа следующее назначение платежа: «**Участник ФИО. Оплата по Договору № ДДУ-ФЛ-Д-НЖ-0-0-0-0** участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «___» _____ 201__ года, НДС не облагается».

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

5.1.3. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного дома.

5.1.4. Застройщик обязуется обеспечить строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.5. Застройщик обязуется в порядке и сроки, предусмотренные статьей 6 настоящего Договора, передать Участнику Объект долевого строительства.

5.1.6. Застройщик обязуется в случае расхождения Проектной и Фактической площади Объекта долевого строительства произвести возврат излишне уплаченных денежных средств Участнику в соответствии с п. 3.5. настоящего Договора.

5.1.7. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по Договору в случае ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.1.8. Застройщик самостоятельно определяет орган технической инвентаризации или иное независимое лицо, уполномоченное действующим законодательством РФ, которое будет производить технические обмеры в отношении Объекта долевого строительства, Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором и результатами произведенных обмеров.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения Проектной и Фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 3.3. и п. 3.4. настоящего Договора и таким образом уплатить Цену Договора. В случае необходимости проведения возврата Участнику денежных средств Застройщиком в соответствии с условиями п. 3.5. настоящего Договора, Участник обязуется подать на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по осуществлению оплат в качестве уплаты Цены Договора имеет право уступить свои права по Договору третьему лицу (в том числе другому Участнику) с принятием последним всех условий и обязательств по настоящему Договору и дополнительных соглашений к нему исключительно при условии получения письменного согласия Застройщика, выраженного в форме отдельного документа с проставлением подписи полномочного лица и печати Застройщика. При этом

Участник самостоятельно и за свой счет регистрирует соответствующий Договор/Соглашение об уступке и передаче прав и обязанностей в установленном порядке.

5.2.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные в статье 6 настоящего Договора.

5.2.4. До подписания Передаточного акта и до регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по переустройству и перепланировке Объекта долевого строительства, не подписывать каких-либо договоров и соглашений с третьими лицами, в части переустройства и перепланировки Объекта долевого строительства.

5.2.5. Участник ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, об описании местоположения Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, а также о составе и месте расположения общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ознакомлен с проектной документацией, заключением экспертиз проектной документации), о расположении в составе общего имущества Многоквартирного дома инженерного оборудования, навесного оборудования, навесного оборудования, размещаемого на фасадах, в том числе козырьков, корзин для кондиционеров.

Участник подтверждает, что на момент подписания Договора полученная информация обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Объекта долевого строительства, исключающего возникновение у Участника какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта долевого строительства, правил и условий его эффективного использования.

5.2.6. Участник уведомлен о предстоящем межевании Земельного участка и сносе расположенных на нем зданий, строений и сооружений в соответствии с разрешительной документацией, в связи с этим дает свое согласие на раздел Земельного участка на условиях, определяемых собственником и арендатором Земельного участка, зданий, строений и сооружений, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности/аренды на Земельный участок в связи с его разделом, на здания, строения и сооружения в связи с их сносом, государственную регистрацию прав собственности на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а так же внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права залога на обособленный земельный участок, на площади которого с привлечением Участника осуществляется доленое строительство Многоквартирного дома. А также, во исполнение своих обязательств о предоставлении документов в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, Участник дает свое согласие и обязуется представить Застройщику нотариально удостоверенное согласие на любые последующие разделы земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, требуемые для целей выделения земельных участков под отдельно стоящие дома (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется строительство с привлечением Участника.

5.2.7. Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ, нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома в период с начала строительства (создания) и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается. Участник обязуется не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика, в том числе до подписания Передаточного акта. Разрешение о нахождении Участника может быть письменно выдано Застройщиком Участнику в случае крайней необходимости, при этом Участник может находиться на территории строительства, при условии ознакомления с правилами техники безопасности и только в присутствии уполномоченных представителей Застройщика. В случае нарушения данного обязательства Участником, Застройщиком может быть составлен соответствующий акт о нарушении договорных обязательств и к нему могут быть применены санкции, предусмотренные пунктом 7.7. настоящего Договора.

5.2.8. Участник обязуется по исполнению Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства произвести все зависящие от него действия по снятию с Земельного участка обременения в виде залога, в том числе обратиться с соответствующим заявлением в органы государственной регистрации.

5.2.9. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта долевого строительства, в том числе, расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае возникновения такой необходимости, или установления такого требования действующим законодательством), расходы, связанные с услугами уполномоченных органов, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника могут быть предусмотрены отдельным договором.

6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Передаточного акта в сроки и порядке, предусмотренные настоящим Договором.

6.2. В течение 6 (шести) месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, Застройщик обязан предоставить Участнику возможность принять, а Участник обязуется в указанный срок выполнить надлежащим образом свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Передаточного акта, с учетом сроков и правил сдачи-приемки Объекта долевого строительства, установленных Сторонами настоящим Договором, в частности пунктами 6.3.- 6.4.; 6.8.-6.9.

6.3. Застройщик обязуется проинформировать Участника о сроках передачи Объекта долевого строительства и предоставить ему возможность принять Объект долевого строительства, а Участник в свою очередь обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства от Застройщика в течение 7 (семи) дней с даты получения Участником уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в любом случае не позднее, чем по истечении 30 (тридцати) дней с даты отправления Застройщиком вышеуказанного уведомления принять Объект долевого строительства по Передаточному акту. При этом, в соответствии с положениями статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязанность по внесению платы за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме и за коммунальные услуги возникает у Участника с момента (даты) подписания Передаточного акта, а также, в случае, предусмотренном п. 6.4. настоящего Договора, с момента (даты) составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

6.4. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства на условиях, предусмотренных п. 6.3. настоящего Договора или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 14 (четырнадцати) дней с момента окончания срока, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора и/или срока, указанного в уведомлении от Застройщика о завершении строительства (в любом случае не позднее, чем по истечении 45 (сорока пяти) дней с даты отправления Застройщиком вышеуказанного уведомления) Застройщик вправе составить и подписать односторонний Передаточный акт.

6.5. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления и подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

6.6. Обязательства Участника по приемке Объекта долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Передаточного акта.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Передаточного акта, а также Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

6.8. В случае выявления Сторонами каких-либо строительных недоделок/недостатков строительства, нарушения обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного

Договором использования в соответствии с положениями настоящего Договора, а также в соответствии со статьями 7 и 8 Закона 214-ФЗ, то до подписания Передаточного акта Стороны обязуются составить соответствующий акт, либо заключить отдельное соглашение об устранении строительных недостатков.

При этом, Стороны пришли к соглашению о том, что на акт, указывающий на наличие строительных недостатков распространяются требования:

- подписывается Участником лично;
 - предъявляется Застройщику в письменном виде;
 - содержит информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или положение действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие;
 - содержит установленный Участником разумный срок устранения недостатков (строительных недостатков).
- При несоблюдении указанных выше условий акт считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

В случае несоблюдения данных требований Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.9. Стороны договорились о том, что, в случае выявления несущественных отклонений от требований, установленных настоящим Договором, Стороны обязуются урегулировать все вопросы путем переговоров и подписанием соответствующего акта, либо заключением отдельного соглашения об устранении строительных недостатков.

6.10. Участник одновременно с подписанием Передаточного акта или по истечении срока, установленного для подписания Передаточного акта, а также при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке, обязан заключить договор управления с управляющей организацией, эксплуатирующей Объект по утвержденным договорным тарифам, и обязуется произвести в пользу управляющей организации авансовый платеж за 2 (Два) месяца за услуги управления и эксплуатации Объекта долевого строительства.

Стороны дополнительно согласовали, что направление управляющей организацией Участнику платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт Объекта долевого строительства и предоставление коммунальных услуг является офертой Участнику на заключение договора по управлению Многоквартирным домом в части Объекта долевого строительства, а оплата услуг Участником управляющей организации на основании полученного платежного документа является акцептом Участника заключения договора по управлению Многоквартирным домом в части Объекта долевого строительства.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, действующим на момент прохождения экспертизы проектной документации. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию указан без учета обстоятельств, о которых Застройщику может быть не известно на момент подписания Договора. В случае изменения норм действующего законодательства, влияющих на срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, Застройщик освобождается от ответственности за нарушение сроков исполнения обязательств по настоящему Договору, вызванных данным изменением. При этом, при своевременной и оговоренной Сторонами в настоящем Договоре передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, Участник не вправе требовать каких-либо компенсаций и выплат от Застройщика за нарушение сроков ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, так как данный срок не является сроком, установленным Сторонами для передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии (ЗОО), выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства или в состав общего имущества Многоквартирного дома, составляет 3 (Три) года с даты подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.6. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных статьей 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.7. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных пунктами 3.3.; 3.4. и 4.2. Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ. А также, Застройщик оставляет за собой право, в соответствии с условиями и обязательствами Участника по настоящему Договору в случае уклонения, неисполнения, ненадлежащего исполнения Участником пунктов 3.3.-3.5.; 4.2.; 5.2.4.; 5.2.6. – 5.2.8.; 6.8.-6.10. настоящего Договора и в соответствии со статьей 10 Закона 214-ФЗ, взыскать с Участника единовременный штраф в размере общей суммы задолженности Участника на дату отправки Застройщиком соответствующего требования. В случае отсутствия у Участника непосредственно финансовой задолженности и неисполнения им договорных обязательств, предусмотренных вышеуказанными пунктами настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника выплаты единовременного штрафа в сумме до 3% (трех процентов) от установленной итоговой Цены настоящего Договора. Требование о выплате штрафов в одностороннем внесудебном порядке формируется и направляется Застройщиком Участнику по адресу, указанному в настоящем Договоре и подлежит исполнению Участником в указанный срок, путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в настоящем Договоре или указанным в требовании уведомлении. Уплата штрафа не освобождает Участника от надлежащего исполнения основного обязательства. Сторонами установлено, что неисполнение обязательств по выплате штрафа является неисполнением Участником обязательств по уплате соответствующих платежей по Договору, в соответствии с частями 4 и 5 статьи 5 Закона 214-ФЗ.

7.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, в частности со статьей 10 Закона 214-ФЗ. Участник соглашается с тем, что сумма расходов и штрафов, указываемая Застройщиком в соответствии с положениями п.п. 7.7. и 8.4. настоящего Договора устанавливается им в одностороннем порядке.

7.9. Участник вправе предъявить Застройщику требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и не является следствием неправильного использования и эксплуатации Объекта долевого строительства.

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

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных соглашением Сторон. Соглашение о расторжении подписывается Сторонами и вступает в силу с даты исполнения условий, указанных в таком Соглашении о расторжении.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

8.2.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства более, чем на 2 (два) месяца от срока, установленного Сторонами для сдачи-приемки Объекта долевого строительства в пункте 6.2. настоящего Договора;

8.2.2. если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

8.2.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

8.2.4. в иных установленных Законом 214-ФЗ или настоящим Договором случаях.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ, а именно:

8.3.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику;

8.3.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе, существенного изменения размера Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение Проектной площади Объекта долевого строительства составляет не более 5 (Пяти) процентов. Процентная разница между Проектной площадью Объекта долевого строительства и Фактической площадью Объекта долевого строительства в размере не более 5 (Пяти) процентов не может являться основанием для расторжения настоящего Договора;

8.3.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного дома;

8.3.4. в иных установленных Законом 214-ФЗ или настоящим Договором случаях.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.2., 8.3. настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком. Уплата денежных средств по условиям такого расторжения Застройщиком Участнику осуществляется по реквизитам, указанным в настоящем Договоре и обязательства Застройщика об уплате денежных средств, причитающихся Участнику, считаются выполненными с даты их списания с расчетного счета Застройщика. При этом, во исполнение положений частей 4 и 5, статьи 5 Закона 214-ФЗ Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения, однако, если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет Цены Договора, и письменно не проинформировал Застройщика о способе возврата денежных средств, то 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. Оформление депозита у нотариуса и стоимость всех услуг и накладных расходов, включая услуги третьих лиц по открытию и оформлению депозита у нотариуса осуществляется за счет средств Участника и удерживается Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке из причитающихся Участнику к возврату денежных средств. Решение о привлечении третьих лиц Застройщик принимает без каких-либо согласований и дополнительных соглашений Сторон.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. В случае взыскания неустойки (пени) по условиям такого расторжения, уплата Застройщиком Участнику осуществляется по реквизитам, указанным в настоящем Договоре и обязательства Застройщика об их уплате, считаются выполненными с даты их перечисления с расчетного счета Застройщика.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Законом 214-ФЗ и в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в том числе в случаях:

8.6.1. нарушения Участником условий и порядка расчетов, установленных статьей 4 настоящего Договора;

8.6.2. нарушения Участником непосредственно сроков и сумм внесения оплат, в том числе Цены Договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем на 60 (шестьдесят) дней, включая оплаты по Договору за неисполнение Участником принятых на себя обязательств в соответствии с п. 7.7. настоящего Договора;

8.6.3. нарушения Участником условий и порядка, установленных пунктами 3.3. и 3.4. настоящего Договора и неисполнения требования Застройщика об оплате Цены Договора.

8.6.4. непредставления, несвоевременного представления Участником необходимых документов в соответствие с п. 2.2. настоящего Договора, в том числе неисполнение обязательств, предусмотренных пунктом 5.2.6. настоящего Договора о предоставлении Участником нотариального согласия.

8.7. В случае принятия решения об одностороннем расторжении данного Договора Застройщик направляет Участнику Уведомление о расторжении минимум за 30 (тридцать) дней до намеченной даты расторжения. Уведомление должно содержать условия о последствиях расторжения и всех выплатах, подлежащих оплате.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

9.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору осуществляется залогом права аренды Земельного участка, которое с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Участника, и строящимся на Земельном участке Многоквартирным домом, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

9.2. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, а также изменения действующего законодательства Российской Федерации.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана любым доступным способом в течение 10 (десяти) календарных дней со дня, когда ей стало известно о таких обстоятельствах проинформировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней сообщить об этом другой Стороне любым доступным способом, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более шести месяцев, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.2. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, непосредственно Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

11.3. Участник подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для Участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для Участника обстоятельств и настоящий Договор не является для Участника кабальной сделкой. Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании. Участник подтверждает, что заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, а также Участник выражает свое согласие на передачу Застройщиком в управляющую организацию, осуществляющую эксплуатацию и управление Многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

11.4. Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия другой стороны. В случае, если права по настоящему Договору являются предметом залога, то Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

11.5. Все обращения, уведомления, требования сообщения и т.д. должны направляться в письменной форме. Они будут считаться направленными надлежащим образом, если они посланы письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае отсутствия уведомляемой Стороны по адресу уведомления, указанному в настоящем Договоре (в том числе при наличии на почтовом уведомлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.д.), уведомление считается направленным и осуществленным надлежащим образом, и полученным соответствующей Стороной Договора со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства Стороны, направившей уведомление, соглашение, обращение, требование, акт, иное сообщение другой Стороне, считаются выполненными во всех указанных в настоящей статье случаях.

11.6. Расходы, связанные с оформлением настоящего Договора, полностью несет Участник.

11.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.8. Приложение № 1, № 2 и № 3 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.9. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Все споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта долевого строительства.

11.10. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.12. Участник обязуется сообщить Застройщику в письменном виде в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, обслуживающего банка и реквизитов расчетного счета в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня изменения. В случае, если Участник не уведомил Застройщика о смене адреса, все письма-уведомления Застройщика считаются надлежащим образом отправленными.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ» Юридический адрес: 108814, г. Москва, Сосенское п., ул. Николо-Хованская, дом 28, строение 5, помещение А13-2, блок 13, этаж 4. ОГРН 1167746392714 ИНН/КПП 9718003519/775101001 р/с 40702810138000009019 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225	Участник: гр. РФ _____, число _____ месяц _____ год _____ года рождения, паспорт: _____, выдан: _____, когда: _____ г. код подразделения: _____, адрес для корреспонденции: _____, _____ e-mail: _____ Телефон: _____ р/с _____ в банке _____
--	--

Застройщик
ООО «МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ»

Генеральный директор

_____/А.А. Афанасьев/

Участник

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от ____ года № ДДУ-ФЛ-Д-НЖ-1-0-0-0-0

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Помещение коммерческого назначения (Нежилое помещение), расположенное в **Многоквартирном доме** (1 этап строительства) расположенном по строительному адресу: г. Москва, САО. Хорошевский район, Хорошевское шоссе, владение 25 (Адрес указан в соответствии с разрешением на строительство) на ____ (_____) этаже, секция № ____, со строительным номером ____ (______). Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет ____ (_____) **целых** ____ **десятых** кв.м.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА № ____

План нежилого помещения
(Объект и непосредственно его размещение на общем плане)

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ»

Генеральный директор

_____/А.А. Афанасьев/

Участник

_____/_____/

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Вид - многоквартирный дом

Назначение - жилое со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, встроенно-пристроенным ДОУ и подземной стоянкой автомобилей

Этажность - 21-22-23-24 + 2 подземных

Общая площадь - 65 518,0 кв.м.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий - монолитный железобетонный каркас и наружные стены из мелкоштучных блоков из легкого бетона

Класс энергоэффективности - А «очень высокий»

Сейсмостойкость - Соответствует СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах»

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ»

Генеральный директор

_____/ **А.А. Афанасьев**/

Участник

_____/ _____/

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства:

- устройство входной группы, с установкой дверей, состоящей из двух витражных конструкций;
- оштукатуривание стен и потолка тамбура цементно-песчаным раствором по утеплителю;
- установка стеклопакетов из ПВХ профиля;
- производство работ по устройству перегородок, гидроизоляции и защитной цементно-песчаной стяжки сан. узлов;
- устройство горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков;
- установка пожарного шкафа;
- устройство стояков канализации;
- устройство временного щита механизации для электроснабжения на период отделочных работ;
- устройство воздуховода для вытяжной вентиляции сан. узла и помещения уборочного инвентаря с естественным побуждением до стены нежилого помещения;
- устройство приточного воздуховода, вытяжного воздуховода приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением до стены нежилого помещения. Стояк вытяжной вентиляции не предназначен для повышенных температур;
- устройство противодымной вентиляции;
- устройство коллектора отопления с установкой теплосчетчика;
- устройство теплоснабжения приточно-вытяжной установки с установкой теплосчетчика;
- разводка трубопроводов отопления из сшитого полиэтилена с установкой радиаторов;
- установка дымовых пожарных извещателей;
- установка речевых настенных пожарных оповещателей;
- установка ручного пожарного извещателя;
- установка таблички «Выход», 24В.

Перегородки, двери, подоконники, стяжка, полы, штукатурка, шпаклевка, окраска стен и потолков, разводка водопровода и канализации, сантехприборы и сантехфаянс, электроразводка и оконечные электроустройства, разводка телевидения, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть и их оконечные устройства не предусмотрены настоящим Договором, не включены в Цену Договора, не устанавливаются и не производятся Застройщиком, а выполняются Участником самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Генеральный директор

_____ / А.А. Афанасьев/

Участник

_____ / _____ /