**Договор участия в долевом строительстве № -\_\_\_\_\_\_\_**

 город Москва                                                                                                               \_\_\_.\_\_\_.2019 года

        **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион»**, являющееся юридическим лицом, организованным и действующим в соответствии с законодательством РФ, за основным регистрационным номером ОГРН 1197746056705, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 05.02.2019 г. ИНН 7728458737, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 117393, город Москва, ул. Профсоюзная, дом 64, корпус 2, этаж 1, пом. I, каб. 105, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Зирояна Армена Гагиковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и    ​

    ​гр. **РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, пол - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем *«Участник долевого строительства, УДС»*, с другой стороны,

        далее вместе именуемые *«Стороны»*, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – *«Договор»*) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**.

        Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

        1.1.**Объект недвижимости** – жилое здание (корпус К-1), входящее в состав многофункционального комплекса; количество этажей: 15+ надземн./ подземн. автостоянка; общая площадь: 41 544,00 (Сорок одна тысяча пятьсот сорок четыре) кв.м.; строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **г. Москва, ЗАО, район Можайский, пересечение Сколковского шоссе и МКАД.**

        1.2.**Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

        1.3.**Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства **-** площадь по проекту, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр.

        1.4.**Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – общая площадь жилого помещения по проекту, без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы.

        1.5.**Общая площадь** Объекта долевого строительства - общая площадь жилого помещения, рассчитанная без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

        1.6.**Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**2. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

        2.1.   Настоящий Договор заключен в соответствии с 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 ФЗ № 214-ФЗ).

        2.2.   Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

        - Земельный участок с кадастровым номером 77:15:0020109:345 из земель населенных пунктов по адресу: г. Москва, ЗАО, район Можайский, пересечение Сколковского шоссе и МКАД, предназначенный для объектов жилой застройки, принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды от 01 марта 2019 года № 1/03-2019. Право аренды Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним под номером № 77:15:0020109:345-77/007/2019-6 от 18.03.2019.

        - Разрешение на строительство № 77-162000-018048-2018 от 28 декабря 2018 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

        - Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства 11 июля 2019 года за номером 77-13-84/9.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ПЕРЕДАЧИ**

**ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

        3.1.  Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

        3.2. **Объект долевого строительства - помещение общей проектной площадью – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** ​ **кв.м., назначение – жилое (квартира), расположен в Объекте недвижимости** **секция \_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже, с условным номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее по тексту – «Объект долевого строительства»).

 3.3.   Основные характеристики Объекта долевого строительства (условный номер, этаж расположения, номер подъезда (секции), проектная общая площадь, количество комнат и проектная площадь комнат, условный номер комнат, проектная площадь помещений вспомогательного назначения) определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

        Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

        3.4.   Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

        3.5.   Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

        3.6.   Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

        3.7.   Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в течение 3-х месяцев с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

        Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию – январь 2021 года. Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

        3.8.   В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства

        3.9.   В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

        3.10.   С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

        3.11.   При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

        4.1. Цена Договора на момент заключения Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек,** что соответствует долевому участию в строительстве **\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.** Проектной общей площади Объекта долевого строительства из расчета **\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)  рублей \_\_ копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

         4.2.   В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

        4.3. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены Договора. **​**

        Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее - Эскроу-агент), в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

        4.4.   Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

         В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит определению в соответствии с данными кадастровых обмеров.

        4.5.   Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

        4.6.   Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участнику долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

        4.7.   Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади менее чем на 5% (Пять процентов), у Сторон возникнут обязательства по доплате или возврату возникшей разницы в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства с учетом п. 4.5 и 4.6 настоящего Договора.

        4.8.   Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади более чем на 5% (Пять процентов), у Застройщика возникнет обязательство по возврату возникшей разницы в полном объеме, у Участника долевого строительства возникнет обязательство по доплате только в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

        4.9.   Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента внесения денежных средств на эскроу-счет в соответствии с п. 4.3. Договора

        4.11.   В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

        4.12.   Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного возмездного договора.

**5.** **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

        5.1.  Застройщик обязуется:

        5.1.1. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

        5.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

 5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства и принятия Объекта долевого строительства с указанием срока начала и принятия Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

        5.1.7. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

        5.1.8. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

        5.1.9. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

        5.1.10. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства обо всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 10 Договора.

        5.1.11. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

**6.** **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

        6.1.  Участник долевого строительства обязуется:

        6.1.1. Уплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные в разделе 4 Договора.

        6.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 10 рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

        6.1.3. Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и требованиям Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей:

        по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;

 соразмерного уменьшения цены договора;

        и/или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

        6.1.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300(одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

        6.1.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

        7.1.  Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 (пять) лет.

        7.2.  Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на 3 (три) года.

        Указанный в п. 7.1. и 7.2. Договора гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

        7.3.  Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

        7.4.   Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

        7.5.   С момента подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.11 и п. 5.1.11 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода. Участник долевого строительства несет все расходы, определенные статьей 158 Жилищного кодекса РФ.

        Участник долевого строительства обязан осуществлять эксплуатацию Квартиры в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, переданной Застройщиком на дату передачи Объекта долевого строительства.

        7.6.   Гарантия на Объект долевого строительства не распространяется на случаи, когда причиной недостатка в Объекте долевого строительства является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

        7.7.   Гарантия Застройщика и ответственность Застройщика не распространяется на недостатки в Объекте долевого строительства, состояние которого отличается от состояния Объекта долевого строительства, зафиксированного Сторонами на момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, возникшие в результате:

* нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
* нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательственных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
* неисполнения Участником долевого строительства требований пункта 7.5. Договора, а также некачественного и несвоевременного технического обслуживания уполномоченной управляющей и эксплуатирующими организациями, некачественного ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, или изменений в Объекте долевого строительства, произведенных в нарушение требований законодательства;
* нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**8.** **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

        8.1.  Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

        8.2.  Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

        8.3.  Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 5 дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

**9.** **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

        9.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (Залогодателя) по Договору с момента его государственной регистрации у Участника долевого строительства (Залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, предоставленного Застройщику для строительства Объекта недвижимости и Объект недвижимости.

        9.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему Договору:

        - возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ и настоящим Договором;

        - уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, и иных денежных средств, причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и законодательством РФ.

**10.** **РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

        10.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 10.2. настоящего Договора.

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

        10.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 10.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения, в соответствии с ч. 1. ст. 165.1 ГК Российской Федерации, соответствующего требования Застройщика.

**11.** **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

        11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

        11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

        11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

        11.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

**12.** **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

        12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

        12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

        12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

        12.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

        12.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

**13.** **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

        13.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости.

        13.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

        13.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.14 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

        Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

        13.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

        13.6. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

        13.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

        - Приложение № 1 «Основные характеристики Объекта долевого строительства»;

        - Приложение № 2 «План этажа»;

        - Приложение № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства»;

**14.** **МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК**      **ООО «Специализированный застройщик «Бастион»,**      Адрес: 117393, город Москва, ул. Профсоюзная, дом 64, корпус 2      Этаж 1, пом. I, каб. 105      ИНН 7728458737      ОГРН 1197746056705      Р/с 40702810438000240536 в ПАО Сбербанк      К/с 30101810400000000225      БИК 044525225      Тел.: 8-963-639-07-96       Генеральный директор:   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Зироян А.Г./      м.п. |  |
|  |
| **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА          \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |   |

  Приложение №1

                                                                 к Договору участия в долевом строительстве № -\_\_\_\_

                                                                                              от \_\_\_\_\_\_\_\_2019

**Основные характеристики Объекта долевого строительства**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Назначение** | **Этаж расположения** | **Секция** | **Общая площадь, кв.м** | **Количество комнат** |
|
|  |  |  |  |  |  |

  Приложение №2

                                                                 к Договору участия в долевом строительстве № -\_\_\_\_\_\_\_\_

                                                                                              от \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**План этажа**

                                                                                    Приложение №3

                                                                 к Договору участия в долевом строительстве № -\_\_\_\_\_

                                                                                              от \_\_\_\_\_\_\_\_

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**1. Описание Объекта недвижимости:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Конструктивные части | Описание |
| 1 | Фундамент | Монолитно железобетонный |
| 2 | Наружные стены | Монолитно железобетонный |
| 3 | Перекрытия | Монолитно железобетонный |
| 4 | Кровля | Мягкая |
| 5 | Лифт | 7 лифтов |

**2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Наличие |
| 1 | Установка входной квартирной двери | да |
| 2 | Установка межкомнатных дверей | нет |
| 3 | Установка оконных блоков | да |
| 4 | Монтаж системы водоснабжения | да |
| 5 | Монтаж стояков канализации | да |
| 6 | Установка сантехнических приборов | нет |
| 7 | Монтаж системы отопления | да |

**3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Виды работ | Наличие |
| 1 | Установка входной двери | да |
| 2 | Монтаж системы электроснабжения | да |
| 3 | Монтаж лифта | да |
| 4 | Покрытие пола | да |
| 5 | Отделка стен | да |
| 6 | Отделка потолков | да |