

Договор № ДДУ/ _____
участия в долевом строительстве жилого дома

город Москва

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Бизнес Групп», имеющее место нахождения по адресу: 117587, Российская Федерация, г. Москва, Варшавское шоссе, д.125Д, корпус 1, комната 327, зарегистрированное 01.04.2002 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата; Межрайонная инспекция МЧС России №39 по г. Москве, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 77 № 007197525, ОГРН 1037700124395, ИНН 7726316303, КПП 772601001, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице _____, с одной стороны и **Гражданин(ка) Российской Федерации** _____, _____ года рождения, пол _____, в браке _____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые по тексту «Стороны», подписали настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. **Застройщик** обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить по строительному адресу: г. Москва, Варшавское ш., вл. 170Е, **19-ти этажный, трехсекционный жилой дом с подземным этажом и подземным техническим пространством, с одноуровневой подземной автостоянкой (корпус №5), в составе жилого комплекса с подземной автостоянкой, школой, ДОУ и медицинским центром** (далее – «Объект») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать **Участнику долевого строительства** объект долевого строительства, определенный настоящим договором, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Объект планируется к возведению в составе жилого комплекса с подземной автостоянкой, школой, ДОУ и медицинским центром, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Варшавское ш., вл. 170Е, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (2.5) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); объекты гаражного назначения (2.7.1) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); площадью 49 960 кв. м с кадастровым номером 77:05:0008007:11523.

1.2. После ввода Объекта в эксплуатацию **Участник долевого строительства** приобретает право на получение в собственность _____ **комнатной квартиры**, общей проектной площадью _____ (_____) **кв.м.** (с учетом площади лоджий, балконов и террас, подсчитанных с соответствующими понижающими коэффициентами: лоджии – «0,5», балконы – «0,3», террасы – «0,3»), расположенной на _____ (_____) **этаже 19-ти этажного, трехсекционного жилого дома с подземным этажом и подземным техническим пространством, с одноуровневой подземной автостоянкой (корпус №5), в составе жилого комплекса с подземной автостоянкой, школой, ДОУ и медицинским центром, секция _____ (_____), № на площадке _____ (_____), условный строительный № квартиры _____ (_____)**, расположенной по строительному адресу: г. Москва, Варшавское ш., вл. 170Е (далее по тексту «Квартира»), а также доли в праве собственности на общее имущество в Объекте (по тексту совместно именуемые – «Объект долевого строительства»).

Расположение Квартиры, состав, проектные и технические характеристики указаны на Плане Объекта, прилагаемом к договору и являющемся его неотъемлемой частью (Приложение № 1 к Договору).

Площадь Объекта долевого строительства будет уточняться по результатам обмера организацией технической инвентаризации. Участник долевого строительства уведомлен, по результатам государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства, общая площадь Объекта долевого строительства будет указана в кадастровом паспорте Объекта долевого строительства без учета площадей балконов, лоджий, веранд и террас.

1.3. Правовой основой для заключения договора являются:

1) Федеральный закон РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – Закон)

2) Договор аренды земельного участка № М-05-046670 от «24» апреля 2015 года, государственная регистрация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № 77-77/005-77/005/009/2015-624/1 от «09» июня 2015 года; Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 13 сентября 2017 г., государственная регистрация в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за № 77:05:0008007:11523-77/012/2017-1 от «03» октября 2017 года.

3) Разрешение на строительство № 77-219000-015836-2017 от «24» ноября 2017 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора город Москвы.

4) Проектная декларация, размещенная на сайте www.strbgr.ru.

5) Федеральный закон Российской Федерации № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее по тексту – Закон № 218-ФЗ).

1.4. **Участник долевого строительства** ознакомлен с проектной декларацией.

1.5. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору обеспечивается залогом права аренды земельного участка в пользу Участников долевого строительства.

Кроме того, **Участник долевого строительства** уведомлен и выражает свое согласие, что в случае перехода Земельного участка в собственность к **Застройщику** в процессе строительства Многоквартирного дома, Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств **Застройщика** по передаче Квартиры **Участнику долевого строительства**, будет находиться в залоге у **Участника долевого строительства**.

Предусмотренная частью 4 статьи 3 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ обязанность Застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд будет исполнена в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 10 Закона № 218-ФЗ.

1.6. Право собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. договора, возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.7. Квартира предоставляется без отделки и инженерного оборудования, в том числе: без санитарно-технического оборудования (без фаянса), коммуникации проводятся до точек подключения на стояках, проводится установка отопительных приборов; без электропроводки и электроприборов (проводка выполняется до квартирного щитка); межкомнатные перегородки выполняются в объеме проекта (включая кухню и сан. узлы): межкомнатные перегородки возводятся в один ряд из пазогребневых блоков, в сан.узлах перегородки возводятся из пазогребневых влагостойких блоков, с проведением работ по гидроизоляции пола санузла, без отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования жилых квартир. Выполняется установка входных дверных блоков, окна (стеклопакет) по контуру наружных стен. Подоконные доски не устанавливаются. Квартира предоставляется с остеклением лоджий (балконов).

1.8. **Участник долевого строительства** заявляет, что на момент подписания настоящего договора в зарегистрированном браке не состоит. **Вариант:** Настоящий договор подписан с нотариально удостоверенного согласия супруг **Участника долевого строительства**.

2. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет сумму, в размере _____ (_____) рублей **00 копеек** (НДС не облагается).

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, предусмотренном п. 2.4. настоящего Договора.

2.2. Оплата цены договора производится в рублях путем перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика**, указанный в ст. 11 договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. При этом датой оплаты считается дата зачисления банком **Застройщика** поступивших денежных средств на расчетный счет **Застройщика**.

2.3. Общий объем финансирования, определяемый п. 2.1. Договора, осуществляемый Участником долевого строительства, составляющий Цену Договора направляется на:

- возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства;

- оплату стоимости услуг Застройщика.

Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства, в предварительной оценке составляет 90 % от Цены договора, и определяется (уточняется) Застройщиком после ввода дома в эксплуатацию.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика за строительство Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства, в предварительной оценке составляет 10 % от Цены договора, и определяется (уточняется) Застройщиком после ввода дома в эксплуатацию.

В случае изменения размера средств, направленных на возмещение затрат на строительство Объекта, и средств на оплату услуг Застройщика, заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Окончательные оценки возмещения затрат на строительство Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства, и стоимости услуг Застройщика, устанавливаемые Застройщиком после ввода дома в эксплуатацию, не являются основанием для:

- изменения Цены Договора, определяемой в соответствии с п. 2.1. Договора;

- возникновения взаимных обязательств Сторон вне зависимости от соотношения этих оценок между собой и/или соотношения этих оценок с общим объемом финансирования, осуществляемым Участником долевого строительства по Договору.

2.3.1. Затраты на строительство Объекта, включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта, в том числе, возмещение затрат на приобретение, а также оформление права собственности или права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство Объекта, на уплату арендной платы за такие земельные участки; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также проведение государственной экспертизы проектной документации; строительство и/или реконструкцию в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к таким сетям, либо возмещение затрат на строительство, реконструкцию; внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта или возмещение затрат, в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; а также расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Объекта; возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Объекта; возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией Застройщиком договоров участия в долевом строительстве.

2.3.2. В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика и будет составлять вознаграждение за оплату услуг Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона по Передаточному Акту или по одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта долевого строительства, как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанных в п. 2.3 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

В случае, если при передаче Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства, превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг, вознаграждение Застройщика при этом соответственно уменьшается.

2.4. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации общая уточненная площадь Объекта долевого строительства (указанная в документации органа технической

инвентаризации) увеличится или уменьшится по сравнению с общей проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора (с учетом неотопливаемых помещений, посчитанных с соответствующим понижающим коэффициентом (лоджии – 0,5, балконы – 0,3, террасы – 0,3).

Стороны договорились, что в случае отклонения общей уточненной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяются исходя из произведения разницы общей уточненной площади Объекта долевого строительства, указанной в документации органа технической инвентаризации, и общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере _____ (_____)
рублей 00 копеек.

В случае уступки права требования по настоящему договору иным лицам дополнительные взаиморасчеты при отклонении уточненной общей площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, производятся исходя из стоимости квадратного метра, определенной в данном пункте. При этом подписание какого-либо дополнительного соглашения к настоящему Договору не предусматривается.

В случае увеличения общей уточненной площади Объекта долевого строительства образовавшуюся разницу Участник **долевого строительства** обязан уплатить **Застройщику** в течение 20 дней после получения письменного уведомления **Застройщика** о данных технической инвентаризации, но не позднее подписания акта приема-передачи Квартиры.

В случае уменьшения общей уточненной площади Объекта долевого строительства образовавшуюся разницу **Застройщик** возвращает Участнику долевого строительства в течение 20 дней после подписания акта приема-передачи на счет, указанный Участником долевого строительства.

При этом подписание какого-либо дополнительного соглашения к настоящему договору не предусматривается.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит, если иное не установлено Договором, и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

2.5. В цену по договору не включается:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве или соглашений о расторжении указанного Договора.
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта БТИ, экспликации и других необходимых для оформления в собственность документов;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства;
- оформление права собственности **Участника долевого строительства** на Квартиру.

2.6. Расходы на государственную регистрацию настоящего договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме несет **Участник долевого строительства**.

2.7. Оплата по настоящему Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае, если оплата по настоящему Договору, за Участника долевого строительства, будет производиться третьим лицом, Застройщику должно быть представлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные договором.

3.1.2. Своевременно оплатить расходы, предусмотренные п. 3.1.6. договора.

3.1.3. Нести расходы по техническому обслуживанию Объекта, коммунальным услугам и уборке придомовой территории соразмерно доле владения площадью Квартиры со дня подписания Акта приема-передачи Квартиры.

3.1.4. Не проводить в Объекте долевого строительства, до оформления права собственности на него, работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение

внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, изменение фасада и т. д.) без письменного согласования с **Застройщиком**. Перепланировка квартир (установки перегородок) производится **Участником долевого строительства** строго в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.5. Принять Объект долевого строительства от **Застройщика** по акту приема-передачи в срок, установленный договором.

3.1.6. В день подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей организацией договор на оказание коммунальных услуг, эксплуатацию и управление многоквартирным домом. Платежи производятся в соответствии с порядком и условиями, установленными договором, заключенным **Застройщиком** с управляющей организацией, в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

Отсутствие государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты расходов по техническому обслуживанию Объекта, прилегающей территории и коммунальным услугам.

3.1.7. Оказывать содействие **Застройщику** по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами договора, в том числе своевременно предоставлять **Застройщику** необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

3.1.8. Совместно с **Застройщиком** подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.

3.1.9. Осуществлять эксплуатацию Объекта в соответствии с требованиями Инструкции по эксплуатации Объекта, являющейся неотъемлемой частью Акта приема-передачи Квартиры.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого строительства** привлекать к участию в совместной деятельности по строительству Объекта третьих лиц (Участников долевого строительства, Инвесторов, Соинвесторов и т. д.);

3.2.2. Без дополнительного согласования (в т.ч. письменного) с **Участником долевого строительства** вносить изменения в проектную документацию, в т. ч. связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования. Стороны пришли к соглашению о том, что путем подписания настоящего договора **Участник долевого строительства** дал свое согласие на любые изменения, предусмотренные настоящим пунктом договора.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

3.3.2. Передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства в срок, установленный договором.

3.3.3. Расходовать денежные средства **Участника долевого строительства** на строительство (возмещение затрат на строительство) Объекта, включая: строительно-монтажные работы по созданию Объекта, расходы по мобилизации строительной площадки, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому и авторскому надзору за строительством, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; затраты на приобретение права собственности (аренды/субаренды) на земельные участки; арендную плату, в т.ч. по земельному участку; разработку проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, землеустроительные работы, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания и исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; возмещение затрат на строительство и/или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, при условии возникновения на такой объект в будущем (после ввода указанного объекта в эксплуатацию) права общей долевой собственности у участников долевого строительства или при условии передачи такого объекта в государственную или муниципальную собственность; возмещение затрат на строительство, реконструкцию, внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры и благоустройства; работы и услуги по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения; работы и услуги по вводу дома в эксплуатацию; коммерческие расходы, включая информационно-рекламные мероприятия и услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов и займов, процентов, комиссий; и др.

3.3.4. После завершения строительства Объекта и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать эксплуатирующей организации Объект в эксплуатацию; при этом претензии по

выявленным в ходе эксплуатации скрытым дефектам и недоделкам по Квартире будут приниматься и устраняться эксплуатирующей организацией.

3.3.5. Сообщать **Участнику долевого строительства** об изменении фактического адреса, номера контактного телефона и иных реквизитов.

3.3.6. Совместно с **Участником долевого строительства** подать на государственную регистрацию настоящий договор с приложением всех необходимых документов в установленном законом порядке в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора.

3.4. **Застройщик** гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора права на Квартиру никому не переданы, не заложены, в споре или под арестом (запрещением) не состоят.

4. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства **Участнику долевого строительства** не позднее 30 июня 2020 года и при условии выполнения **Участником долевого строительства** обязательств по оплате в соответствии с пп. 2.1 - 2.2, 2.4, 3.1.6. договора.

4.2. **Застройщик** имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта и обязанность по передаче Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**. Согласие **Участника долевого строительства** на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть лично либо направить уполномоченного представителя в офис **Застройщика** и принять Объект долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. В случае, если выполнение **Застройщиком** обязательств, предусмотренных п. 4.1. договора, становится невозможным в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

4.5. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3. договора срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в 4.4. договора) **Застройщик** по истечении одного месяца со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства**, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства **Участника долевого строительства** по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства.

Со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Объекте долевого строительства, признается перешедшим к **Участнику долевого строительства**, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

Условия, предусмотренные настоящим пунктом, распространяются также на случаи досрочной передачи Объекта долевого строительства согласно п. 4.2. договора.

4.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним денежных обязательств (в том числе по уплате пеней и штрафов, если они были начислены), предусмотренных настоящим Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком. При этом Застройщик освобождается как от ответственности за непередачу Объекта в срок, установленный настоящим Договором, так и от штрафных санкций.

4.7. Стороны соглашаются, что свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных со строительством и сдачей многоквартирного дома, в котором расположен Объект, в эксплуатацию, качества произведенных работ, соответствия их требованиям технических регламентов, строительных норм и правил, а также проектной документации является разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном порядке, и соглашаются с тем, что такое разрешение является достаточным подтверждением качества Объекта для передачи его (**Объекта Участнику долевого строительства** в порядке, предусмотренном Договором.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям договора, технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

5.2. Гарантийный срок нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, гарантийный срок на которое составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

5.3. В случае, если Объект долевого строительства построен **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего договора и/или указанных в пункте 5.1 договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 (Сорока) рабочих дней с момента получения **Застройщиком** письменного требования. Стороны пришли к соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Закона не применяются.

5.4. **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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **Участником долевого строительства** или третьими лицами.

5.5. В рамках настоящего Договора не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и нарушением требований к качеству производимые **Застройщиком** без согласования (уведомления) с **Участником долевого строительства** изменения в Объекте (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по договору Стороны несут имущественную ответственность в соответствии с действующим законодательством и договором.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств, предусмотренных п. 2.1-2.2., 2.4 договора, с **Участника долевого строительства** по письменному требованию **Застройщика** могут быть взысканы 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. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более высокий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с **Участника долевого строительства** может быть взыскана неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства, с **Застройщика** по письменному требованию **Участника долевого строительства** подлежит взысканию неустойка в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона. Если действующим законодательством на момент возникновения обязанности по уплате неустойки предусмотрен более низкий размер неустойки, чем указанный в настоящем пункте договора, с **Застройщика** взыскивается неустойка в размере, установленном действующим законодательством на момент взыскания неустойки.

6.4. Неустойка по договору подлежит оплате виновной стороной за весь период неисполнения обязательства до дня фактического исполнения обязательства.

6.5. В целях соблюдения норм Федерального Закона Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения **Застройщиком** денежных средств в счет оплаты Договора ранее его государственной регистрации, **Участник долевого строительства** 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 пяти дней с даты получения от **Застройщика** соответствующего требования.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению Сторонами своих обязательств по договору, в том числе: пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Объекта, и/или коммуникаций для Объекта, и иных работ, связанных с исполнением договора; военные действия; террористические акты; гражданские волнения; беспорядки; забастовки; издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения договора; неисполнение своих обязанностей контрагентами **Застройщика** вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы (предусмотренных как настоящим пунктом, так и соглашениями контрагентов); иные обстоятельства вне разумного контроля Сторон – срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.2. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона, исполнению обязательств которой мешают указанные обстоятельства, обязана письменно известить другую Сторону в течение двенадцати месяцев с момента наступления обстоятельств непреодолимой силы.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении двух лет, договор может быть расторгнут любой из Сторон путем направления письменного уведомления другой Стороне за девяносто дней до расторжения.

8. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. **Участник долевого строительства** вправе уступить свои права по договору третьему лицу только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства. Для перехода прав по настоящему договору **Участник долевого строительства** обязан получить письменное согласие **Застройщика**.

Участник долевого строительства при уступке прав по договору обязан передать также все свои обязанности по договору, включая обязанности, предусмотренные пп. 2.4, 2.6, 3.1.2-3.1.8, 6.4 договора, за исключением обязанностей, предусмотренных пп. 2.1.-2.2. договора, путем внесения данных пунктов в договор уступки.

8.2. **Участник долевого строительства** обязуется при заключении договоров уступки права требования по Договору участия в долевом строительстве включать в текст Соглашения (договора) об уступке следующие условия:

«Новый участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору участия в долевом строительстве третьему лицу только с письменного согласия **Застройщика**. При этом Новый участник долевого строительства обязан внести в соглашение об уступке прав (и перевода долга) условие, по которому последующая уступка прав возможна также только с письменного согласия **Застройщика** с соблюдением обязанностей, предусмотренных п. 8.1, 8.2 договора.»

8.3. Уступка **Участником долевого строительства** прав по договору допускается до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

8.5. **Участник долевого строительства** при уступке прав и/или переводе долга обязан предоставить **Застройщику** копию договора об уступке прав и/или переводе долга с отметкой о регистрации в едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки.

8.6. В случае если **Участник долевого строительства** не исполнил свою обязанность, предусмотренную п. 8.5. договора, **Застройщик** имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства, даже при условии получения от **Застройщика** предварительного согласия на уступку прав. Ответственность за ненадлежащее уведомление в соответствии с п. 8.5. договора несет первый участник долевого строительства самостоятельно, в т.ч. перед вторым участником долевого строительства.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ЕГО РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор после его подписания Сторонами подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством и договором.

9.3. **Участник долевого строительства** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи Объекта долевого строительства на два месяца;
- неисполнения **Застройщиком** обязанности, предусмотренной п. 5.3. договора в установленный срок.
- в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов).

Договор считается расторгнутым со дня направления **Участником долевого строительства** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

- систематического нарушения (т.е. нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей согласно п. 2.2 договора в полном объеме или в части, или просрочки внесения платежа в полном объеме или в части в течение более чем два месяца;
- в иных случаях, предусмотренных договором и действующим законодательством.

Договор считается расторгнутым со дня направления **Застройщиком** письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. **Застройщик** в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.3. договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.4. договора, - в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить **Участнику долевого строительства** денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

Если в течение соответствующего установленного срока **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику долевого строительства**.

Возврат внесенных денежных средств осуществляется **Застройщиком** по реквизитам, указанным в соответствующем заявлении **Участника долевого строительства**.

10. ДРУГИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все споры и разногласия по Договору разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае не достижения согласия, споры и разногласия передаются на разрешение в Хорошевский районный суд г. Москвы.

10.2. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Подлежат рассмотрению только претензии, поступившие в адрес **Застройщика** в письменном виде, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня регистрации претензии (обращения) в секретариате **Застройщика**. Претензии подаются заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусматривается.

10.3. Расходы на государственную регистрацию договора, дополнений и изменений к нему в полном объеме несет **Участник долевого строительства**.

10.4. Все сообщения, уведомления и иные сведения должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанным Сторонами почтовым адресам.

10.5. **Участник долевого строительства** обязан в течение 7 (Семи) календарных дней с момента изменения своего почтового адреса, паспортных данных, места проживания, регистрации, контактных телефонов, а также иных сведений, указанных **Участником долевого строительства** в настоящем договоре, письменно уведомить о таких изменениях **Застройщика**. В случае если **Участник долевого строительства** не уведомил **Застройщика** надлежащим образом об изменении своих данных, **Застройщик** считается надлежаще исполнившим свои обязанности в соответствии с ранее указанными данными **Участника долевого строительства**.

10.6. **Участник долевого строительства** даёт согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, оплачиваемых Участником долевого строительства, передать данные объекты в муниципальную собственность.

10.7. Согласно требованиям статей 50- 60 Закона № 218-ФЗ, между Застройщиком и Акционерным обществом «ИНГРАД» (ИНН 7702842787, далее – «**Поручитель**») заключен договор поручительства по обязательствам застройщика по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 23 ноября 2017г. (далее – «**Договор поручительства**»), удостоверен Свириденко Валерием Владиленичиным, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Захарова Сергея Владимировича, зарегистрирован в реестре за № 10768. В соответствии с условиями Договора поручительства, Поручитель обязуется субсидиарно отвечать перед участниками долевого строительства, заключившими с Застройщиком договоры участия в долевом строительстве, за исполнение Застройщиком своих обязательств, включая обязательство по передаче объекта долевого строительства в размере цены договора участия в долевом строительстве, уплату предусмотренных Федеральным законом N 214-ФЗ и договором участия в долевом строительстве неустоек (штрафов, пеней), гарантиям качества объекта долевого строительства, уплате процентов за пользование чужими денежными средствами, возмещению судебных издержек и других убытков участника долевого строительства, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Застройщика. Договор поручительства заключен сроком до **«31» декабря 2023г.**

10.8. Участник долевого строительства выражает свое согласие на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади), постановку вновь образованных и иных земельных участков на кадастровый учет, снятие земельных участков с кадастрового учета, внесение изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках и иные необходимые действия по любым принадлежащим Застройщику земельным участкам по адресу: г. Москва, Варшавское ш., вл. 170Е, в том числе по земельным участкам, указанным в п. 1.1. Договора, в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или договоров аренды вновь образованных земельных участков, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником долевого строительства. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.

10.8. **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади), постановку вновь образованных и иных земельных участков на кадастровый учет, снятие земельных участков с кадастрового учета, внесение изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках и иные необходимые действия по любым принадлежащим Застройщику земельным участкам по адресу: г. Москва, Варшавское ш., вл. 170Е, в том числе по земельным участкам, указанным в п. 1.1. Договора, в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или договоров аренды вновь образованных земельных участков, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельного участка, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участником долевого строительства. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства.

10.9. Договор составлен в трех 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.

10.10. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Бизнес Групп»

Адрес: г. Москва, Варшавское шоссе, д.125Д, корпус 1, комната 327,

ОГРН 1037700124395, ИНН 7726316303, КПП 772601001,

р/с 40702810100760012669 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК», г. Москва

к/с 30101810745250000659, БИК 044525659

От лица Застройщика

_____ / _____

м.п.

Участник долевого строительства:

(Ф.И.О. полностью, подпись)

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве жилого дома
№ _____ от _____ г.

ПЛАН ОБЪЕКТА

19-ти этажный, трехсекционный жилой дом с подземным этажом и подземным техническим пространством, с одноуровневой подземной автостоянкой (корпус №5), в составе жилого комплекса с подземной автостоянкой, школой, ДОУ и медицинским центром
расположенный по строительному адресу:
г. Москва, Варшавское ш., вл. 170Е

Квартира № _____, секция _____, этаж _____

Условные обозначения:

— граница выделенной квартиры.

Основные характеристики объекта долевого строительства – Квартиры № _____

- Назначение Объекта долевого строительства – жилое помещение
- Этаж расположения Объекта долевого строительства – _____
- Общая площадь Объекта долевого строительства (кв.м) – _____

Количество и площади комнат и других помещений в Квартире	Количество	Площадь (кв.м)
• Комнаты		
• Помещения вспомогательного использования		
• Холл		
• Санузел		
• Кухня-гостиная		
• Санузел		
• Лоджия		

Основные характеристики многоквартирного дома:

- Вид – многоквартирный дом.
- Назначение – жилой.
- Этажность – 19 этажей
- Общая площадь (кв.м) – 17 183,61 кв.м.
- Материал наружных стен – железо-бетон, ячеисто-бетонный блок (D600), минераловатный утеплитель, система навесного вентфасада.
- Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон
- Класс энергоэффективности - «А»
- Класс сейсмостойкости – «5».

В соответствии с условиями Договора в Объекте долевого строительства, отраженном в настоящем Приложении к Договору, осуществляется:

1. Отделка жилых комнат:

- стены: оклейка флизелиновыми обоями под покраску, покраска обоев;
- пол: ламинат, плинтус ПВХ с кабель-каналом;
- потолки: натяжной.

2. Отделка кухонь:

- стены: оклейка флизелиновыми обоями под покраску, покраска обоев;
- пол: керамическая плитка плинтус ПВХ с кабель-каналом;
- потолки: натяжной;
- устройство скрытой подводки для подключения ХВС/ГВС, канализации

3. Отделка холлов и коридоров:

- стены: оклейка флизелиновыми обоями под покраску, покраска обоев;
- пол: керамическая плитка, плинтус ПВХ с кабель-каналом;

- потолки: натяжной.

4. Отделка санузлов

- стены: облицовка керамической плиткой до потолка;
- пол: керамическая плитка;
- потолки: натяжной;
- сантехническое оборудование (унитаз, ванна, умывальник, смесители);
- устройство скрытой подводки для подключения ХВС/ГВС, канализации.

Предусматривается:

- электроразводка с установкой оконечных устройств (розетки, выключатели);
- устройство системы отопления;
- разводка телевизионного кабеля с установкой оконечных устройств;
- установка межкомнатных дверей жилых помещений;
- установка входной металлической двери с замком;
- устройство подготовки для размещения блоков кондиционера.

5. Стиль отделки – «Акварин» / «Оникс».

Планировка и характеристики Объекта долевого строительства, отраженные в настоящем Приложении к Договору, могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке без уведомления Участника долевого строительства.

Застройщик

Участник долевого строительства
