

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

г. Москва

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «На Ивановской» (ООО «ЖК «На Ивановской»)**, зарегистрированное Государственным учреждением Московской регистрационной палатой 07 декабря 2001 года, регистрационный номер: 727.500, за основным государственным регистрационным номером 1027739183878, ИНН 7713308190, КПП 771301001, именуемый в дальнейшем «Застройщик», в лице Управляющей компании - Общества с ограниченной ответственностью «Ларус капитал», действующей на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 01.08.2017 года, в лице Генерального директора Бардакова Станислава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, пол – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту: - «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Термины и определения**

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**«Объект»** - Жилой комплекс с подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г. Москва, САО, район Тимирязевский, ул. Ивановская, вл. 19 со следующими основными характеристиками:

- вид: многоквартирный дом,
- назначение: жилое,
- этажность: 22 этажа,
- количество этажей жилого здания: 23 этажа (22 этажа+ подвал),
- количество этажей подземной автостоянки: 2 подземных этажа + 1 надземный этаж,
- общая площадь: 30000,00 кв.м.,
- материал наружных стен и каркаса: монолитные железобетонные пилоны с заполнением из газобетонных блоков и дополнительным утеплением по наружной стене, облицовка фасада выполнена из керамогранита на алюминиевой подсистеме,
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные,
- класс энергоэффективности: А,
- сейсмостойкость: соответствует требованиям нормативной документации для 5 сейсмического района (Москва).

После завершения строительства Объекту будет присвоен адрес в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**«Земельный участок»** - земельный участок площадью 6 077 (шесть тысяч семьдесят семь) квадратных метров с кадастровым номером 77:09:0003022:51, категория земель - «земли населенных пунктов» с адресом местоположения: г. Москва, ул. Ивановская вл. 19, разрешенное использование – «объекты размещения жилых и нежилых помещений, инженерного оборудования многоквартирных жилых домов (2002 01); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (3004 10); объекты размещения учреждений дошкольного воспитания (2003 01)», категория земель – земли

населенных пунктов, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

**«Подземная автостоянка»** - Двухуровневая пристроенная подземная автостоянка на 172 м/м, расположенная по строительному адресу: г. Москва, САО, район Тимирязевский, ул. Ивановская, вл. 19, являющаяся частью Объекта.

**«Объект долевого строительства»** – индивидуально-определенная часть здания, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства (далее: - «Машино-место»). Машино-место обозначено в границах напольной разметки и расположено в Подземной автостоянке жилого комплекса по строительному адресу: г. Москва, САО, район Тимирязевский, ул. Ивановская, вл. 19 на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже/уровне, с условным строительным номером (Машино-места) № \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ориентировочной площадью \_\_\_\_ кв.м.

Условный номер присваивается Машино-месту Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения первичной технической инвентаризации Объекта/Подземной автостоянки.

План Машино-места с расположением Машино-места на уровне приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Стоимость Машино-места является фиксированной и изменению не подлежит.

Согласно предварительному описанию, Объект долевого строительства, создаваемый с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежат передаче Застройщиком и приемке Участником долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Непосредственно Объект долевого строительства передается после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Проектирование и строительство Объекта, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Объекта и принимает комплектность строительства в целом.

**«Цена Договора»** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**«Акт сверки расчетов»** – подписываемый Сторонами документ, подтверждающий исполнение Участником долевого строительства обязательств по исполнению статьи 5 Договора.

## **Статья 2. Правовые основания для заключения Договора**

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ»).

2.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается следующими документами:

2.2.1. Договор аренды земельного участка № М-09-022331 от 14 ноября 2002 г., в редакции Дополнительного соглашения от 06 ноября 2015 г.

2.2.2. Разрешение на строительство № 77-206000-012080-2015 от 29.12.2015 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

2.2.3. Проектная декларация Застройщика от 30 декабря 2015 г. со всеми изменениями, размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Застройщика, по адресу: <http://timpark.ru/>.

### **Статья 3. Предмет Договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в п. 1.1. Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

3.2. Принимая участие в финансировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде Машино-места, а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

3.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, местоположение Машино-места на этаже/уровне Объекта/Подземной автостоянки приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В проектную документацию Объекта могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте Застройщика.

Стороны признают, что свидетельством качества Объекта и Машино-места, их соответствие проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Объекта проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии вступившего в силу указанного Заключения о соответствии построенного Объекта проектной документации, утвержденного в установленном законом порядке и/или Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

3.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – не позднее 4 квартала 2018 г.

3.5. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, в указанный в настоящем пункте период:

3.5.1. начало периода – в течение 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты окончания строительства Объекта согласно дате выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

3.5.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) – в течение 360 (Триста шестьдесят) календарных дней с даты окончания строительства Объекта согласно дате выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 4 квартала 2019 г.

3.6. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семь) рабочих дней с даты получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение»), предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе произвести окончательную оплату цены Договора в соответствии со статьей 5 Договора, компенсировать понесенные Застройщиком затраты по коммунальным платежам и техническому обслуживанию с момента ввода Объекта в эксплуатацию, а также подписать и предоставить Застройщику:

- Акт приема – передачи Объекта долевого строительства, либо
- Требование, предусмотренное п. 4.4.3. Договора.

В случае неисполнения Участником предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Акта приема – передачи либо направлению требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.1.7. Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 3.5. Договора периода) направления Участнику долевого строительства Сообщения (направляется не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства).

При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления начальной даты периода, указанного в п. 3.5. Договора, но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.8. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и/или указанных в пункте 3.1. обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, которые Застройщик устраняет в течение 60 (Шестьдесят) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования. Стороны пришли к Соглашению о том, что положения подпунктов 2, 3 пункта 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ не применяются. Устранение Застройщиком недостатков, в соответствии с требованием Участника долевого строительства, не считается просрочкой исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В указанном в настоящем пункте случае, срок передачи Объекта долевого строительства соразмерно продлевается на период времени, в течение которого Застройщик устраняет выявленные недостатки.

3.9. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

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

3.10. После подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства.

## **Статья 4. Права и обязанности Сторон**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом;

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика;

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Объекта, качества произведенных работ, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.

4.1.6. Подписать с Участником долевого строительства акт сверки расчетов в течение 7 (семи) календарных дней с момента выполнения Участником долевого строительства обязательств, указанных в статье 5 Договора в полном объеме и получения от Участника долевого строительства соответствующего требования.

4.1.7. Застройщик не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до наступления, установленного в п. 3.5 Договора срока, обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае направления указанного Сообщения по почте заказным письмом, оно считается полученным Участником долевого строительства по истечении шести рабочих дней с даты отправления заказного письма.

При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником долевого строительства Сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам акта приема-передачи либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

4.1.8. Выполнить все необходимые действия и предоставить в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее: - «Орган регистрации прав») документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

4.1.9. В случае невозможности государственной регистрации Договора в Органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствие с требованиями Органа регистрации прав.

4.1.10. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.4. Договора срока, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п. 6.4. Договора.

4.1.11. В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора предпринять необходимые меры для уведомления Участника долевого строительства о факте государственной регистрации Договора.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

4.2.1. без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Объекта любых физических и/или юридических лиц, выделяя им, часть площади из своей доли в Объекте.

4.2.2. без специального согласования с Участником долевого строительства, вносить технически, технологически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Объекта в эксплуатацию.

4.2.3. досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. в случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

4.2.5. Отказаться от исполнения Договора после осуществления его государственной регистрации в случае неисполнения (полностью либо частично) Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п. 4.3.1. Договора.

В случае предусмотренного настоящим пунктом отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается прекращенным (расторгнутым) с даты направления Участнику долевого строительства соответствующего уведомления по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

При этом Стороны пришли к соглашению, что с даты прекращения (расторжения) Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, наступают следующие правовые последствия:

➤ Участник долевого строительства не вправе претендовать на исполнение обязательств по Договору и/или на получение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

➤ Право Застройщика на земельный участок и созданный на этом земельном участке Объект не считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства.

➤ Застройщик вправе заключить с новым участником долевого строительства договор участия в долевом строительстве, объектом которого будет являться Машино-место, указанное в настоящем Договоре. При этом Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику каких – либо требований относительно своих прав на данное Машино-место.

➤ Стороны не имеют друг к другу каких – либо претензий по исполнению настоящего Договора.

**4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Оплатить Цену Договора в соответствии со статьей 5 настоящего Договора.

4.3.2. До регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ по обустройству парковочного пространства Объекта долевого строительства.

4.3.3. После ввода Объекта в эксплуатацию и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в течение 7 (Семь) рабочих дней с даты получения Сообщения от Застройщика, предусмотренного п. 3.6. Договора, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Объекта и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта.

4.3.4. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

4.3.5. В течение трех рабочих дней, после подписания настоящего Договора, предпринять все зависящие от Участника долевого строительства действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, в том числе – нотариально оформленную доверенность, по форме, предоставленной Застройщиком, предоставляющий Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить нотариально заверенное согласие супруга(и) на совершение указанной сделки или нотариально заверенного заявления о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит, либо нотариально заверенный брачный договор. А также любые иные документы, необходимые Застройщику для государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.6. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

4.3.7. Не позднее дня подписания Сторонами акта приема-передачи на Объект долевого строительства Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты ввода Объекта в эксплуатацию и до подписания Сторонами акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3.8. В течение одного рабочего дня с даты исполнения обязанности, предусмотренной статье 5 Договора предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего исполнение данной обязанности.

4.3.9. В случае внесения Застройщиком в проектную документацию обоснованных изменений и получения Застройщиком положительного заключения экспертизы данных изменений, при необходимости, Участник долевого строительства, в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика о произошедших изменениях проектной документации в офисе Застройщика подписывает дополнительное соглашение к Договору о приведении в соответствие измененному проекту Приложения № 1 к Договору. Участник долевого строительства может предоставить Застройщику нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации вышеуказанного дополнительного

соглашения.

#### **4.4. Участник долевого строительства имеет право:**

4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением условий, предусмотренных статье 6 Договора.

4.4.2. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

➤ если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

➤ если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.2. Договора требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (Шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- требования, установленные п. 4.4.2. Договора могут быть предъявлены Участником долевого строительства в течение 15 рабочих дней с даты отправки Застройщиком Участнику долевого строительства Сообщения, указанного в п. 4.1.7 Договора;
- при несоблюдении указанных выше условий, требования Участника долевого строительства об устранении недостатков Объекта долевого строительства считаются необоснованными, не подлежат рассмотрению Застройщиком и не считаются предъявленными Участником долевого строительства. По истечению срока, установленного п. 3.6. Договора для предъявления требований согласно п. 3.6. Договора, Участник долевого строительства не имеет право предъявлять претензии по качеству Объекта долевого строительства. Отсутствие требований, указанных в п. 3.6. Договора свидетельствует о том, что качество Объекта долевого строительства соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

### **Статья 5. Цена договора и порядок расчетов**

5.1. По соглашению Сторон Цена Договора составляет \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) рубля 00 копеек, НДС не облагается.

5.1.1. Уплата суммы, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.2. Денежные средства должны оплачиваться в рублях по банковским реквизитам Застройщика, указанным в Договоре. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме (после государственной регистрации настоящего Договора).

5.1.3. По соглашению Сторон в иных случаях Цена Договора изменению не подлежит.



5.2. Цена Договора, указанная в п. 5.1. Договора включает затраты Застройщика в размере 80 % (Восемьдесят процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 5.1 Договора - на строительство Объекта (возмещение затрат на строительство), возмещение затрат на аренду Земельного участка, в том числе на изменение вида разрешенного использования земельного участка, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, на подготовку документации по планировке территории, возмещение затрат, возникающих в связи с выполнением Застройщиком Технических условий на подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на выполнение работ по обустройству и благоустройству территории Объекта, расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта в соответствии с постановлениями, контрактами и договорами, а также вознаграждение за услуги, оказываемые Застройщиком, в размере 20 % (Двадцать процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 5.1 Договора, которые включают, в том числе: услуги по организации строительных работ, контролю за их выполнением, учету поступления привлеченных средств, расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры и т.д. вознаграждение и затраты Застройщика НДС не облагаются.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором. Денежные средства Участника долевого строительства уплаченные по Договору, направляются на возмещение затрат Застройщика на проектирование и строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Дополнительное вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между суммой средств, привлеченных от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство Объекта (экономия от строительства). Дополнительное вознаграждение за услуги Застройщика остается в его распоряжении и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

5.3. Цена Договора и/или порядок расчетов по Договору могут быть изменены только путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору за исключением случаев, предусмотренных Договором.

5.4. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и статьей 7 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно. Все платежи, поступающие по настоящему Договору, будут зачитываться, в первую очередь, в погашение подлежащих уплате штрафов и неустоек, а оставшиеся суммы – в счет погашения основной суммы долга по Договору.

Оплата по Договору производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 12 Договора.

Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика.

5.5. При оплате денежной суммы указанной в п. 5.1 настоящего Договора, Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: **«оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2017 г., НДС не облагается».**

При оплате денежной суммы, указанной в п. 5.1 настоящего Договора третьим лицом по поручению Участника, указывается следующее назначение платежа: «оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2017 г., НДС не облагается, за \_\_\_\_\_ (ФИО участника)».

5.6. В случае если оплата по настоящему Договору производится за Участника долевого строительства третьим лицом, обязательства по оплате цены Договора считаются выполненными только при условии указания в платежном документе информации, указанной в п. 5.5., в противном случае оплата по Договору будет считаться не произведенной, а Участник долевого строительства считается не исполнившим обязательства, предусмотренные п. 4.3.1. Договора.

#### **Статья 6. Особые условия.**

6.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в Органах регистрации прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. Договора, в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

6.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

Застройщик обязан ответить на указанное в настоящем пункте уведомление в течение 10 (десять) рабочих дней с даты его получения.

Стороны пришли к соглашению, что если в обозначенный выше срок Застройщик не направил Участнику долевого строительства ответ на вышеуказанное уведомление, Стороны считают, что Застройщик отказался от преимущественного права на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.3. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии предоставления ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов.

6.4. Сроки завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию являются действия, бездействия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

6.5. Услуги по организации государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом Договора.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно – правовыми актами и/или требованиями Органа регистрации прав для государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе, расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы - Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего Требования Застройщика.

6.6. Все вопросы неурегулированные Сторонами в Договоре разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

6.8. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства/ реконструкции объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, инженерных сетей и сооружений и т.п., создаваемых за счет средств, оплачиваемых Участником долевого строительства, передать данные объекты в муниципальную собственность.

6.9. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства соглашается с тем, что предоставленный для строительства Объекта Земельный участок, может быть разделен, выделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен, границы Земельного участка могут быть уточнены, в том числе для целей формирования земельного участка, проведения его государственного кадастрового учета и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и Земельным кодексом Российской Федерации, в результате чего может быть образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. После государственной регистрации прав Застройщика на вновь образованный земельный участок характеристики (в частности кадастровый номер) такого участка будет отражен, при необходимости, в дополнительном соглашении к настоящему Договору (если таковое будет подписываться) либо в акте приема-передачи, подписываемом Сторонами во исполнение настоящего Договора.

## **Статья 7. Обеспечение исполнения обязательств по договору.**

### **Ответственность сторон.**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору

виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату 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.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору согласно п. 4.3.1. Договора более чем на 1 (один) месяц, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере 2 % от Цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора.

7.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считается находящимся в залоге право аренды на Земельный участок, предоставленный для строительства Объекта, и строящийся на Земельном участке - Объект.

7.5. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на этот объект.

7.6. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством РФ о градостроительной деятельности, разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора и Законом № 214-ФЗ, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения в Объекте, не входящие в состав Объекта долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

## **Статья 8. Форс-мажор**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительной земельной комиссии города Москвы, действия/бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

8.3. При наступлении указанных в п. 8.2. Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создавалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 8.2. Договора и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

### **Статья 9. Изменение и расторжение Договора**

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, и настоящим Договором.

9.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае просрочки Участником долевого строительства уплаты Цены Договора более чем на один месяц.

В указанном случае Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства (заказным письмом с уведомлением о вручении) либо вручить лично под расписку предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения данного требования.

По истечении тридцати дней после направления указанного предупреждения и при наличии одного из следующих обстоятельств:

➤ при неисполнении Участником долевого строительства указанного предупреждения о необходимости погашения задолженности и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения;

➤ при возврате оператором почтовой связи направленного в адрес Участника долевого строительства заказного письма с предупреждением о необходимости погашения задолженности с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу;

Застройщик вправе направить в адрес Участника долевого строительства заказным письмом уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

9.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления заказным письмом Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

9.6. В случае расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика в порядке, предусмотренном в п. 9.4. настоящего Договора, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней возвращает Участнику долевого строительства уплаченные им по настоящему Договору денежные средства путем их перечисления по реквизитам Участника долевого строительства.

### **Статья 10. Срок действия Договора**

10.1. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в Органах регистрации прав, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

### **Статья 11. Заключительные положения**

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для

уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

11.2. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.3. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы неурегулированные Договором будут разрешаться сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Клиента через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта.

11.6. Вся направляемая Застройщиком в адрес Участника долевого строительства корреспонденция (письма, уведомления и др.) может быть вручена Участнику долевого строительства лично либо отправлена по почте (телеграммой, заказным письмом с уведомлением о вручении) или через компании экспресс доставки отправок (DHL, TNT и другие) по следующему адресу Участника долевого строительства:

---

11.7. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие:

- на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

- на передачу своих персональных данных, ставших известными Застройщику, третьим лицам - эксплуатирующей организации, управляющей компании, компаниям для целей ведения статистики, проведения маркетинговых исследований и опросов общественного мнения, направления рекламных и специальных предложений при условии заключения между Застройщиком и третьими лицами соглашения о конфиденциальности о неразглашении персональных данных Участника долевого строительства.

11.8. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для Органа регистрации прав.

**Приложения:**

Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.

**Статья 12. Адреса и реквизиты сторон**

**«Застройщик»**

**ООО «Жилой Комплекс «На Ивановской»**

Юридический адрес:

127434, г. Москва, ул. Ивановская, д.19

ИНН/КПП 7713308190/771301001

ОГРН 1027739183878

р/с 40702810038000081412

в ПАО «Сбербанк России» г. Москва

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Контактный телефон: +7(495)235-25-25.

в лице Генерального директора

Управляющей компании – ООО «Ларус

капитал»

\_\_\_\_\_/Бардаков С. В./

М.П.

**«Участник долевого строительства»**

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, пол –

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения,

место рождения \_\_\_\_\_, паспорт

№ \_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_,

код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрированный по адресу:

\_\_\_\_\_,

СНИЛС \_\_\_\_\_

контактный телефон \_\_\_\_\_,

адрес электронной почты \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2017 года

**П Л А Н**  
**Объекта долевого строительства**  
**(ОТОБРАЖАЮЩИЙ РАСПОЛОЖЕНИЕ ПО ОТНОШЕНИЮ ДРУГ К ДРУГУ ЧАСТЕЙ**  
**ОБЪЕКТА И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ/УРОВНЕ)**

Объект долевого строительства - индивидуально-определенная часть здания, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства (далее: - «Машино-место»). Машино-место обозначено в границах напольной разметки и расположено в Подземной автостоянке жилого комплекса по строительному адресу: г. Москва, САО, район Тимирязевский, ул. Ивановская, вл. 19 на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже/уровне, с условным строительным номером (Машино-места) № \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ориентировочной площадью \_\_\_\_ кв.м., подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с тем, что План Объекта долевого строительства с расположением Машино-места на этаже/уровне, приведенный в Приложении № 1 Договора, является предварительным, изготовленным на основании проектной документации, в связи с чем Участник долевого строительства не возражает против того обстоятельства, что План Объекта долевого строительства может быть уточнен/изменен Застройщиком в процессе строительства, о чем Участник долевого строительства будет уведомлен в момент подписания Акта приема-передачи Машино-места.

**«Застройщик»**

**«Участник долевого строительства»**

**ООО «Жилой Комплекс «На Ивановской»**  
в лице Генерального директора  
Управляющей компании – ООО «Ларус  
капитал»

**Гражданин РФ**

\_\_\_\_\_/ Бардаков С. В./  
м.п.

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/