

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве

Город Москва, _____ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Идиль девелопмент» (ИНН 9718058130. г.Москва, Большой Овчинниковский переулок, дом 16, помещение 525 А), именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Качановского Дмитрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой

стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Объект** - домовладение с новым строительством в составе: гостиница, СПА-салон, магазин, кафе, офисные помещения, подземная двухуровневая автостоянка, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 1 658 кв. м. с кадастровым номером: 77:01:0001051:1007, расположенном по адресу: город Москва, ЦАО, район Хамовники, улица Остоженка, вл. 9/14 на основании заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы договора аренды от 18.08.2016 № И-01-001174.

1.2.1. **Объект долевого строительства** - изолированное нежилое помещение, имеющее отдельный вход, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, перечень и характеристики которых указаны ниже:

№ п/п	Этаж	№ Апартаментов на площадке	Количество комнат	Общая проектная площадь, кв.м.	Стоимость Апартамента (руб.) за 1 кв.м.	Общая стоимость Апартамента (руб.)
1						

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной согласно проектной документации Объекта по внутреннему периметру стен Объекта долевого строительства и состоит из суммы площадей

всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования.

Общая проектная площадь и номер Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и технического плана или кадастрового паспорта на нежилое помещение.

План Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства предоставляется без чистовой 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 электрического щитка), любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования нежилых помещений.

1.1.2. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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» (с изменениями и дополнениями) (далее - Закон № 214-ФЗ), подтверждающий одностороннюю передачу.

1.1.3. ГОСТ - государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.1.4. СНиП - строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

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» (с изменениями и дополнениями);

2.1.3. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями);

2.1.4. Разрешение на строительство № 77-210000-019124-2020 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 16 сентября 2020 г.

2.1.5. Договор от 18.08.2016г. № И-01-001174, заключенный с Департаментом земельных ресурсов города Москвы, о предоставлении участка общей площадью 1658 кв.м., кадастровый номер 77:01:0001051:1007, в аренду для целей завершения строительства объекта незавершенного строительства, категория земель - земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - **гостиничное обслуживание**.

2.1.6. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-24532/04-85-261 от 22.09.2004 года, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2004 № 09АП-4086/04-ГК, Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа по делу № А40-24532/04-85-261 от 06.04.2005 № КГ-А40-2182-05, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №77-77-16/001/2008-378 от 12 марта 2008 года, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.4. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

2.4.1. настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

2.4.2. заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

2.4.3. Права на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоят.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство\завершить строительство и ввод в эксплуатацию Объекта и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Апартаменты, соответствующие условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона 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» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объекты долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

4. Права и обязательства Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить строительство\завершение строительства Объекта и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Объекта в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанных выше Объектов долевого строительства и для их сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, в соответствии с требованиями действующих ГОСТ и СНиП;

4.1.2. Ввести Объект в эксплуатацию не позднее «05» декабря 2024г.

4.1.3. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 365 (триста шестьдесят пять) дней, но не позднее «04» декабря 2024г.

4.1.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства, как и у иных участников долевого строительства (залогодержателей), считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства\завершения строительства Объекта, в составе которого будет находиться Объекты долевого строительства, земельный участок общей площадью 1658 кв.м., кадастровый номер 77:01:0001051:1007, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Объект , кадастровый номер объекта незавершенного строительства -77:01:0001052:2381.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести денежные средства в счет участия строительства Объекта, и в том числе Объекта долевого строительства, в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения своих обязательств по Договору.

4.3.3. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора в размере, определенном Налоговым кодексом Российской Федерации.

4.3.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному изменению планировки.

4.3.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы при подписания настоящего Договора.

4.3.6. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, пропорционально доле Участника долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Объектом, в том числе

авансом не менее чем за 4 (четыре) месяца в момент приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.7. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам при условии письменного уведомления Застройщика с предоставлением одного экземпляра договора уступки Застройщику. Уступка прав возможна с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Уступка прав по Договору до полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению денежных средств в соответствии с условиями Договора, возможна только при условии письменного согласования с Застройщиком договора уступки, на основании которого будет производиться передача (уступка) прав по Договору.

4.3.8. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных влиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договору почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

4.3.9. Участник обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно, за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства, а также в течение 10 (десять) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства предоставить Застройщику копию документа, подтверждающую произведенную регистрацию права собственности.

4.4. 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, и земельный участок, на котором расположен Объект.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Стоимость Объекта долевого строительства (размер долевого участия в строительстве) составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается (далее именуется - «Цена Договора») из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1.1 Договора.

5.2. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Объекту территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Застройщика.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

5.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить в полном объеме Цену Договора, указанную в п. 5.1, настоящего Договора, не позднее _____ 20 г.. При осуществлении участником частичной оплаты по Договору, стороны в течение 5 (пяти) календарных дней с момента каждого платежа подписывают Промежуточный акт о взаиморасчетах (далее – «промежуточный акт»).

Датой перехода от Застройщика к Участнику долевого строительства имущественных прав в части передаваемого Объекта долевого строительства является дата государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и полной оплаты Цены договора Участником долевого строительства.

5.4. Обязательства по оплате Цены Договора Участником долевого строительства осуществляются путем перечисления им денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 12 настоящего Договора, либо иным способом не противоречащим действующим законодательству Российской Федерации.

5.5. В случае изменения площади Объекта долевого строительства, указанной в техническом плане или кадастровом паспорте на Объект долевого строительства (включая площади помещений вспомогательного назначения) с

площадью Объектов, указанной в п. 1.1.1 Договора более чем на 5 (Пять) процентов, соответствующая сторона (в случае увеличения площади – Участник долевого строительства, в случае уменьшения – Застройщик) обязана оплатить второй стороне денежные средства, исходя из стоимости 1 кв.м и разницы между проектной площадью и площадью Объекта долевого строительства по данным, указанным в техническом плане или кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, включая площади помещений вспомогательного назначения.

6. Качество Объекта. Гарантия качества.

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок на:

6.2.1. Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

6.2.2. технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из Участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Объекта;

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 либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшим к существенному ухудшению его качества, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двухстороннем акте с описанием недостатков Объекта долевого строительства, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта долевого строительства.

6.4. В проект Объекта могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объектов долевого строительства (но не более, чем на 5 (Пять) процентов), при условии сохранения количества комнат в Объекте долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства. О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик проинформирует Участника путем направления заказного письма размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

7. Срок действия Договора.

Основания и порядок расторжения Договора.

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

7.2. Обязательства Застройщика (за исключением гарантийных обязательств) считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и передачи всех Объектов долевого строительства участнику долевого строительства.

7.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством РФ.

7.5. В случае расторжения Договора по соглашению сторон, возврат Участнику денежных средств осуществляется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

7.6. Участник долевого строительства вправе до момента полного исполнения им обязательств по оплате Цены договора, но не позднее _____ 20____ г., в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Договор прекращается с момента получения данного отказа Застройщиком.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора до обращения в суд подлежат разрешению в претензионном порядке. Срок ответа на претензию 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента ее получения.

8.3. Право, подлежащее применению к взаимоотношениям Сторон по настоящему соглашению – право Российской Федерации. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных настоящим Договором срока внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.3.4 Договора, последний несет затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двух процентов от цены Объекта долевого строительства.

10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

Освобождение от ответственности

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

10.2. Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

10.3. Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента наступления таких обстоятельств письменно известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

10.4. Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

10.5. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (девяноста) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего Договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего Договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путём направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за 1 (один) месяц

до отказа от исполнения условий настоящего Договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего Договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

11.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.5. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.6. Стороны договорились, что настоящий договор и необходимые документы к нему, по просьбе сторон, будут поданы на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариусом города Москвы Царелунго Александром Борисовичем.

11.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы Царелунго А.Б., по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. Адреса, реквизиты Сторон

12.1. Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Идиль девелопмент», 115184, г.Москва, Большой Овчинниковский переулок, дом 16, помещение 525А.

ИНН/КПП 9718058130/770501001 Р/с 40702810840000029662
(Основной). Специальный расчетный счет Застройщика №
40702810240000052611 в ПАО «Сбербанк России» Дополнительный офис №
9040/01800, БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

12.2. Участник долевого строительства: