

Договор
участия в долевом строительстве № _____

город Москва

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Первый Московский» (ООО «Первый Московский»), место нахождения: 108811, город Москва, поселение Внуковское, улица Бориса Пастернака, дом 3, этаж 1, помещение XIV, офис 2, ОГРН 1177746136370, ИНН 7751036892, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующ__ на основании _____, с одной стороны и

Гражданин _____, именуем_____ в дальнейшем «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок категории земель «_____» с кадастровым номером _____, вид разрешенного использования: _____, площадь _____ кв.м., расположенный по адресу: _____, и привлекает денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многоквартирного дома.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

1.1.1.1. *Правоустанавливающие документы на земельный участок:*

- _____;
- _____;
- _____.

1.1.1.2. *Разрешение на строительство № _____ от _____, выданное _____.*

1.1.1.3. *Проектная декларация от _____ г., размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>, а также, на официальном сайте застройщика: <http://www.1moscowskiy.info>.*

1.1.1.4. *Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации Закону № 214-ФЗ _____.*

1.1.1.5. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ч. 4 ст. 3 Закона № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома, при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в Публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств (далее по тексту – «Фонд»), до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, в порядке, установленном законодательством.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многоквартирного дома на условиях Договора и получения в будущем права собственности на жилое помещение в этом доме.

1.3. Многоквартирный дом – _____ и имеющий следующие основные характеристики:

Общая площадь – _____.

Материал наружных стен – _____.

Материал поэтажных перекрытий – _____.

Класс энергоэффективности – ____.

Сейсмостойкость – _____.

Прочее – _____.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома.

Основные характеристики Объекта долевого строительства (общая площадь, количество и площади комнат, помещения вспомогательного использования, лоджий, балконов в жилом помещении) и план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многоквартирном доме, указаны в Приложении №1 к Договору.

Общая приведенная проектная площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией Многоквартирного дома, включает в себя сумму площадей всех жилых, вспомогательных и иных помещений, а также площади балконов и лоджий с понижающими коэффициентами для лоджий -0,5, для балконов -0,3, на основании Приказа Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (зарегистрированный в Минюсте России 16.12.2016 № 44769).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта, (в том числе – площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Многоквартирного дома.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объектов, при условии сохранения количества комнат каждого из Объектов. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объектов долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объектов долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что любое изменение площади Объекта долевого строительства не влечет перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора.

Допустимым изменением общей площади, передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов от проектной площади.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь». Площадь балконов/лоджий подлежит указанию в техническом плане Многоквартирного дома.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов/лоджий из общей площади соответствующего Объекта и государственная регистрация права собственности на Объект общей площадью, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площади Объекта, без учета балконов/лоджий, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не является основанием для проведения перерасчета между Сторонами, возврат денежных средств Участнику Застройщиком в этом случае не производится.

1.5. На момент подписания Сторонами настоящего Договора Многоквартирный дом и земельный участок, на котором предполагается его строительство, расположены в границах элемента планировочной структуры, в соответствии с утвержденной в установленном порядке документацией по планировке территории.

Стороны согласовали, что Застройщик вправе без получения согласия Участника долевого строительства, вносить в утвержденную документацию по планировке территории изменения в предусмотренном законодательством порядке, в том числе в части состава и параметров объектов инфраструктуры. При этом такие изменения не будут рассматриваться Сторонами в качестве изменений условий настоящего Договора.

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

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи **не позднее** _____, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, передается Застройщиком Участнику без чистовой отделки и инженерного оборудования, в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.¹

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети Интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению Договора.

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного дома;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;

¹ Если объект передается с произведенной внутренней отделкой, положения п.2.2 Договора корректируются.

- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства.

2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – «Закон №218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации Договора у Участников долевого строительства считаются находящимися в залоге: предоставленный для строительства (создания) Многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и Многоквартирный жилой дом, строящийся на этом земельном участке.

2.6.2. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге Участника с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

2.7. Право собственности Участника на Объект подлежит регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты ему полностью.

2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, производство строительного-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по акту приема-передачи (далее по тексту – «Акт приема-передачи») после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п. 2.1 Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по Договору надлежащим образом.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.5. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или передать лично (или уполномоченному представителю) под роспись сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Конкретный срок начала передачи Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока, в том числе в случае досрочной передачи Объекта, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта досрочно, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, следующего за днем получения Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, но не ранее даты предусмотренной пунктом 2.1 Договора, составить односторонний акт в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многоквартирного дома и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект на условиях отдельного договора.

3.3. Участник обязуется:²

3.3.1. Выплатить цену Договора в размере, сроке и порядке, установленном Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 20 % (двадцати процентов) от стоимости Объекта, а также устранения силами Участника и за его счет всех понесенных убытков. В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме несет Участник.

² В случае добавления отделки, пункт 3.3 Договора корректируется и дополняется положениями в части выбора варианта отделки.

3.3.3. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.).

3.3.4. До государственной регистрации права собственности на Объект не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта. В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект. При этом, Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.3.5. В течение ____ (____) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явится лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

3.3.6. Подписать Акт приема-передачи.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более трех месяцев.

3.3.7. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

3.3.9. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию управление Многоквартирным домом осуществляется организацией, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник обязуется заключить договор с указанной управляющей организацией при подписании Акта приема-передачи и осуществить предварительную оплату услуг по управлению Многоквартирным домом на счет управляющей организации в размере не менее чем за 4 (четыре) месяца.

3.3.10. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие Застройщику на обработку своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе, но не ограничиваясь: передачу третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, и т.д.), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу персональных данных, а также осуществление любых других действий с персональными данными с учетом действующего законодательства в рамках выполнения Договора и в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Участник подтверждает, что дает свое согласие Застройщику, Фонду, управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом после ввода в эксплуатацию, на использование и передачу персональных данных Участника (включая, но, не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес места жительства, телефон, адрес электронной почты) исключительно в целях выполнения договора по управлению многоквартирным домом.

Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.11. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в пятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.3.12. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение ____ (_____) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.13. Участник вправе заключить с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом, возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации права собственности на Объект, а также предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства, для регистрации права собственности Участника на Объект.

В случае отказа Участника от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

Статья 4. Цена договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

4.2. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение Участником затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта (далее – «Возмещение») и денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее – «Вознаграждение»), в размере 20 % (Двадцать процентов) от Цены договора, НДС не облагается.

4.3. Услуги Застройщика оказываются до момента передачи Объекта Участнику.

4.4. Расчёты между Участником и Застройщиком по Договору производятся с использованием покрытого (депонированного) безотзывного аккредитива, открытого в _____ (далее – «Банк»), при условии предоставления Банку документов необходимых для исполнения аккредитива.

В день подписания Договора Участник открывает в пользу Застройщика безотзывной (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта плательщика, на следующих условиях:

Плательщиком по аккредитиву выступает Участник, а получателем - Застройщик.

Банк-эмитент и Исполняющий банк: _____

Сумма аккредитива _____.

Срок аккредитива – __ (_____) календарных дней от даты открытия аккредитива.

За услуги по осуществлению расчетов с использованием аккредитивной формы Участник оплачивает комиссию в соответствии с тарифами Банка.

Днем открытия аккредитива считается день предоставления от Банка уведомления об открытии аккредитива в адрес Застройщика.

Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора) осуществляется не позднее __ (_____) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем, в Исполняющий банк:

- скан-копии настоящего Договора зарегистрированного в установленном порядке, с отметками органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о государственной регистрации Договора, либо

- электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Все затраты, связанные с перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.5. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.6. Цена Договора, указанная в п. 4.1, может быть изменена путем заключения дополнительного соглашения к Договору.

4.7. Экономия денежных средств (положительная разница между Возмещением и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика.

4.8. Отрицательная разница между Возмещением и затратами на строительство (создание) Объекта соответственно уменьшает Вознаграждение Застройщика и не влечет изменение Цены Договора.

4.9. В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора

Если по окончании строительства (создания) Многоквартирного дома у застройщика образуется экономия, данная экономия является Вознаграждением Застройщика.

4.10. Затраты на строительство (создание) включают в себя все необходимые затраты в соответствии с законодательством РФ, включая затраты, необходимые для жизнеобеспечения Многоквартирного дома объектами инфраструктуры и благоустройства.

4.11. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора.

4.12. Стороны согласовали, что затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему несет Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Качество объекта. Гарантии качества

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

5.4. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий

Статья 6. Особые условия

6.1. Стороны согласовали, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом регистрирующего органа должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение ____ (_____) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

6.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 10 Договора.

6.3. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многоквартирного дома, Участник согласен:

на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многоквартирным домом и прилегающей к Многоквартирному дому территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многоквартирным домом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

на уменьшение/замену предмета залога в связи с изменением характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и образованием земельного участка под Многоквартирным домом. При этом с момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Многоквартирным домом, и государственной регистрации Застройщиком прав на данный земельный участок, у Участника возникает право залога данного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закон № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1 настоящего Договора и/или иные, образованные из его состава земельные участки;

на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом), указанного в п. 1.1 Договора, в вышеуказанных целях;

на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям и лицам, с которыми будут заключаться договоры участия в долевом строительстве при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, исключая объект(ы) долевого строительства по Договору.

6.4. Участник согласен на изменение предмета залога (земельного участка, на котором ведется строительство Многоквартирного дома) – принадлежащего Застройщику на праве собственности, находящегося у Участника в залоге с момента государственной регистрации Договора, и обязуется в установленный Застройщиком срок совершить все действия, необходимость в которых возникает со стороны Участника в связи с изменением предмета залога, включая регистрацию соответствующих изменений в настоящий Договор, в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Основания и порядок досрочного расторжения договора

7.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

7.1.1. По взаимному согласию Сторон.

В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат фактически внесенных Участником денежных средств осуществляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента расторжения Договора, а также предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

7.1.2. Застройщик вправе расторгнуть Договор и/или отказаться от его исполнения в одностороннем внесудебном порядке в порядке, по основаниям и в случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.3. Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7.1.4. Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

7.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

Статья 8. Ответственность сторон

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

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

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

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.4 Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от стоимости Объекта.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

8.5. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

8.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.7. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (Трех) месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.8. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

9.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.4. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.5. Договор составлен в _____ экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, один для Участника и _____ экземпляр – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

9.8. При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

9.9. Приложения:

9.9.1. Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта долевого строительства и план объекта долевого строительства.

9.9.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства.³

Статья 10. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

ООО «Первый Московский»

Место нахождения: 108811, город Москва, поселение Внуковское, улица Бориса Пастернака, дом 3, этаж 1, помещение XIV, офис 2

ОГРН 1177746136370

ИНН 7751036892, КПП 775101001

р/с _____

в _____

к/с _____

БИК _____

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации

**Адрес электронной почты для направления
кассового чека: _____**

Подписи Сторон:

от Застройщика:

_____/_____/

М.п.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

³ Если объект передается с произведенной внутренней отделкой, название Приложения №2 меняется на «Описание отделки Объектов долевого строительства».

Основные характеристики Объекта долевого строительства и план объекта долевого строительства

Подписи Сторон:

от Застройщика:

Участник долевого строительства:

_____/_____/

_____/_____/

М.п.

**Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику⁴**

Подписи Сторон:

от Застройщика:

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____

_____/_____/_____

М.п.

⁴ Если объект передается с произведенной внутренней отделкой, название Приложения №2 меняется на «Описание отделки Объектов долевого строительства».