

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома (квартира)

город Москва

« ____ » _____ 2018 г.

Акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости» (АО «Центр-Инвест») (ОГРН 1107746890987, ИНН 7702745198, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, город Москва, улица Гиляровского, д.4, корпус 1), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Чистякова Бориса Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства»/ «Участник», с другой стороны,
вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) Многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: Москва, пересечение Боровского шоссе и улицы Чоботовская (далее – Объект) подтверждается следующими документами:

- разрешением на строительство № 77-170000-017117-2018 от 25 мая 2018 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- Договором аренды земельного участка № И-07-000886 от 21.07.2015 № 77-77/022-77/022/019/2015-779/2 от «13» октября 2015 года.

Проектная декларация размещена на сайте в сети Интернет (URL: <http://www.mgcpn.ru>) и представляется для ознакомления по месту нахождения Застройщика. При внесении изменений в проектную декларацию отредактированный текст проектной декларации с отметкой о дате внесения последних изменений, размещается на сайте Застройщика по вышеуказанному электронному адресу.

Застройщиком 19.06.2018 № 77-13-246/8 получено заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами.

1.2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 77:07:0015005:29701 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке, расположенном по адресу г. Москва пересечение Боровского шоссе и улицы Чоботовская, Объекта, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. «Жилой дом» – создаваемый Объект, расположенный по строительному адресу: г. Москва, пересечение Боровского шоссе и улицы Чоботовская, этап 1, корпус 1, основные характеристики многофункционального жилого комплекса указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), имеющее следующие характеристики:

1.4.1. Общая площадь по проекту: __ (_____) квадратных метра

1.4.2. Этаж по проекту: ___

1.4.3. Строительный номер по проекту: _____

1.4.4. Расположение и Квартиры № ___ в составе многофункционального жилого комплекса, информация о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас указаны в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора. Площадь и нумерация Объекта долевого строительства могут быть дополнительно скорректированы в связи с проведением обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого) в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными изменениями проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта такие изменения, которые влияют на рыночную стоимость готового (введенного в эксплуатацию) Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) процентов против стоимости Объекта долевого строительства, построенного (созданного) в соответствии с изначально предусмотренным проектом. Стороны признают, что существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства, при сравнении общей площади, указанной в абзаце первом пункта 1.4 Договора, от площади Объекта долевого строительства, полученной в порядке, предусмотренном абзацем вторым пункта 1.4 Договора, является ее изменение более чем на 5 (пять) процентов.

В случае такого существенного изменения общей площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе требовать расторжения Договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными нарушениями качества Объекта долевого строительства неустранимые недостатки, которые делают Объект долевого строительства не пригодным для использования Участником долевого строительства и (или) членами его семьи в качестве жилого помещения.

Степень готовности Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства по окончании строительства, указана в Приложении № 1 к Договору.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.5. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.6. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в порядке и размере, определенных в 3 разделе Договора.

1.7. Площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры и площади лоджий и/или балконов, веранды, террасы с понижающими коэффициентами согласно приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.11.2016г. №854/Пр, определяемая в проектной документации Объекта; после введения Объекта в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

1.8. К общему имуществу в Объекте после введения его в эксплуатацию относятся:

1) помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и (или) встроенно-пристроенных офисных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том

числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Объекте, не подлежащие реализации отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.9. Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены на основании проектной документации; после введения Объекта в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

1.10. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Объекта, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.4 Договора, Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2. Застройщик гарантирует, что права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора - стоимость всего объекта строительства, с учетом пункта 1.6 Договора – определена как сумма денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей в установленный договором период.

3.2. Цена Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.4 Договора, составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** НДС не облагается, из расчета _____ (_____) **рублей 00 копеек** (НДС не облагается) за один квадратный метр Объекта долевого строительства.

Цена 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, установленная настоящим пунктом Договора, изменению не подлежит.

3.3. Денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Объекта и (или) иных связанных с Объектом объектов недвижимости в целях, указанных в Федеральном законе от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

3.4. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены Договора в следующем порядке:

3.4.1. Сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником за счет собственных денежных средств.

3.4.2. Сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** оплачивается Участником за счёт кредитных средств, предоставляемых Участнику _____ (далее –

Банк) на основании Кредитного договора № _____ от _____ 2018 г., заключенного между _____ и Банком в г. _____.

Для внесения цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего договора, с использованием аккредитивной формы расчетов, Участник в течение 1 (Одного) дня с даты подписания сторонами настоящего договора производит открытие в пользу «Застройщика» аккредитива на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывной, покрытый;
- Сумма аккредитива - _____ (_____) **рублей 00 копеек**;
- Срок действия аккредитива - (_____) календарных дней, исчисляемых с даты открытия аккредитива, с возможной пролонгацией срока действия аккредитива;
- Банк- Эмитент и Исполняющий банк - _____;
- Плательщик - Участник.
- Получатель денежных средств по аккредитиву (Получатель) – Застройщик;
- Исполнение аккредитива осуществляется в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления «Застройщиком» в Исполняющий банк оригинала настоящего договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации ипотеки в силу закона (ипотеки прав требований Участника, вытекающих из настоящего договора, в пользу Банка), либо электронной копии настоящего Договора зарегистрированного в установленном порядке, с отметками Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по (наименование субъекта) о государственной регистрации Договора и о регистрации залога имущественных прав (прав требования) Участника в силу закона в пользу Банка;

Датой исполнения обязанности Участника об уплате цены настоящего Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, является дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

- Расходы, связанные с открытием и проведением расчетов (исполнением) по аккредитиву, несет Участник в соответствии с тарифами банков;
- Закрытие аккредитива производится:
 - а) по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
 - б) при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;
 - в) при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.
- Частичные выплаты по аккредитиву - запрещены.

Обязанность Участника по внесению Цены Договора считается исполненной с момента зачисления денежных средств в сумме, указанной в п. 3.2. настоящего договора, на расчетный счет «Застройщика».

Затраты, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий аккредитива по заявлению Участника долевого строительства с согласия Застройщика), а также затраты, связанные с пролонгацией срока действия аккредитива, закрытием или изменением срока действия аккредитива по просьбе Застройщика оплачиваются Участником долевого строительства.

3.5. Цена Объекта долевого строительства определяется, исходя из проектной площади Объекта долевого строительства. После проведения обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" Стороны производят дополнительный расчет в следующем порядке:

1) если фактическая площадь Объекта долевого строительства больше проектной, то Участник долевого строительства обязан дополнительно оплатить Застройщику в течение 10 (десять) дней с даты составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр;

2) если фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше проектной, то Застройщик обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства в течение 30 (Тридцать) дней с даты подписания обеими сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены _____ (_____) **рублей 00 копеек** за один квадратный метр.

После проведения обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" и подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства Стороны производят дополнительный расчет, указанный в абзаце первом настоящего пункта, на основании которого подписывают Акт о взаиморасчетах.

Дополнительный расчет производится Сторонами путем безналичного перечисления денежных средств на счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора, или на счет Участника долевого строительства, указываемый Участником долевого строительства и открытый на имя Участника долевого строительства.

3.6. Датой исполнения денежного обязательства в рамках настоящего Договора признается дата зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт счет каждой из Сторон Договора.

3.7. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность; данные расходы несет Участник долевого строительства.

3.8. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства суммы денежных средств Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства Российской Федерации.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и характеристики которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного пунктом 6.1 Договора.

4.1.3. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

4.1.4. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.1.5. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре и нормативных правовых актах.

4.1.6. Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке, при условии предоставления Участником долевого строительства документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора.

4.1.7. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно и полностью произвести уплату цены настоящего Договора.

4.2.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в течение 10 (десять) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно заявить об этом Застройщику.

4.2.4. После передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи либо со дня составления Застройщиком акта о передаче объекта в одностороннем порядке Участник долевого строительства несет все затраты по содержанию Объекта долевого строительства, а именно: оплачивает коммунальные услуги и услуги по содержанию дома, оказываемые управляющей компанией.

4.2.5. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. ПРАВА СТОРОН

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта.

5.1.2. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства претензии об устранении недостатков Объекта долевого строительства, такие недостатки подлежат устранению Застройщиком в течение 45 дней с момента получения претензии.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.4 Договора, осуществив уплату по настоящему Договору в полном объеме.

5.2.2. Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – **3 (третий) квартал 2020 года**. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства **в течение 6 (шесть) месяцев** со дня

ввода Объекта в эксплуатацию. Обязательство по передаче объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

6.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

6.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней. Сообщение о завершении строительства должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу и дополнительно может быть направлено Участнику по электронной почте либо по смс.

6.5. В случае обнаружения Участником долевого строительства до подписания передаточного Акта или иного документа о передаче Объекта несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 4.1.2. Участник долевого строительства вправе указать обнаруженное несоответствие в Акте несоответствия и передать ее Застройщику. Застройщик в течение 3-х рабочих дней рассматривает указанные несоответствия Объекта и в случае согласия Застройщика с выявленными несоответствиями Застройщик обязан безвозмездно их устранить в разумный срок, после чего известить Участника долевого строительства и пригласить для его повторного осмотра и подписания Акта приема-передачи Объекта. В случае несогласия Застройщика с выявленными Участником долевого строительства несоответствиями Объекта пункту 4.1.2. Договора Застройщик вправе привлечь экспертную организацию на предмет выявления/отсутствия несоответствий Объекта. В случае выявления экспертной организацией отсутствия несоответствий объекту пункту 4.1.2. Договора Застройщик вправе составить односторонний акт в порядке п. 6.6. Договора.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 6.5 Договора) Застройщик, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта, либо в случае если 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 по истечении 2 месяцев с даты неудачной попытки вручения оператором почтовой связи данного сообщения согласно данным информационного портала почты России. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства может быть направлен по электронной почте. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.7. В целях организации управления Объектом, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в Объекте, Участник долевого строительства наряду с другими будущими собственниками помещений в Объекте поручает Застройщику обеспечить заключение в соответствии с законодательством Российской Федерации Договора управления Объектом с управляющей организацией.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства, расположенных в данном многоквартирном доме.

7.2. Застройщик не несет ответственность 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.

7.3. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 6.6 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. При просрочке внесения любой части платежа по настоящему Договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Кроме того, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме причиненные убытки, в соответствии с представленным Застройщиком обоснованным расчетом.

7.6. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства (за исключением случаев отказа /уклонения участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства) в срок, превышающий установленный договором срок передачи объекта на 2 (два) месяца;

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок;

8.1.1. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

8.1.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.2. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) настоящего Договора более чем на 2 два месяца либо при систематическом нарушении участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

При расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 8.1, 8.2 Договора, Участник долевого строительства в течение 3 рабочих дней со дня расторжения Договора обязан передать Застройщику заявление на возврат денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, с указанием своего счета, на который будут перечислены денежные средства. В противном случае Застройщик зачисляет денежные средства, подлежащие возврату при расторжении договора в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.

8.3. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.

8.5. В случае расторжения/прекращения Договора по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, при условии оплаты Участником долевого строительства части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных ему Банком, Участник долевого строительства поручает

Застройщику в своих интересах и интересах Банка перечислить в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора сумму кредитных средств в полном объеме, полученную Застройщиком в оплату цены по настоящему Договору на банковский (ссудный) счет Участника долевого строительства № _____, открытый в Банке с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения (ФИО Участника долевого строительства) обязательств по Кредитному договору № _____ от «__» _____ г.».

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику цены Договора в полном объеме, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Для совершения уступки прав требования третьему лицу согласие Застройщика на уступку и (или) согласование Застройщиком договора уступки прав требования по Договору, подлежащего заключению Участником долевого строительства и третьим лицом, не требуется, за исключением обязательства АО «Центр-Инвест», установленного п. 7.6. Договора и ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». После уступки прав требования в полном объеме или частично Участник долевого строительства уведомляет Застройщика в течение 2 (двух) рабочих дней со дня государственной регистрации договора уступки прав требования о совершении уступки с приложением копии договора уступки прав требования с отметкой уполномоченного органа о проведенной государственной регистрации.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. В случае уступки прав требования по настоящему Договору такая уступка совершается при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. Банк в этом случае сохраняет за собой право потребовать полного досрочного погашения кредита.

9.4. Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:07:0015005:29701 и строящийся на указанном земельном участке Объект, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, с момента государственной регистрации Договора считается находящимися в залоге у Участника долевого строительства. Кроме того, исполнение обязательств Застройщика по Договору обеспечивается по настоящему Договору залогом Объекта долевого строительства – с момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса и до даты его передачи Участнику долевого строительства;

10.2. Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. Застройщик вправе распоряжаться предметом залога – земельным участком, указанным в пункте 10.1 Договора, путем раздела земельного участка, выдела из него другого земельного участка, объединения с другим земельным участком, перераспределения со смежными земельными участками в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий. После совершения таких действий Застройщик вправе заменить предмет залога, а Участник долевого строительства дает согласие (согласен) на замену предмета залога, при этом Стороны устанавливают, что предметом залога будет

являться право аренды только на тот вновь образованный земельный участок, на котором будет находиться Многофункциональный жилой комплекс.

10.4. Застройщик осуществляет обеспечение исполнения своих обязательств по настоящему Договору путем отчисления взноса в компенсационный фонд в размере 1,2 % от цены Договора, установленной п.3.2. настоящего Договора.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящим Участник долевого строительства предоставляет своё согласие на передачу в залог право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:07:0015005:29701, возникшее на основании договора аренды земельного участка для целей капитального строительства, зарегистрированного Управлением Росреестра по Москве № 77-77/022-77/022/019/2015-779/2 от «13» октября 2015 года; Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по Договору аренды земельного участка № И-07-000886 от 21.07.2015 № 77-77/022-77/022/019/2015-779/2 от «13» октября 2015 года на котором осуществляется строительство Объекта, находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

12.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, право получения которого было оплачено за счет кредита.

В случае если по какой-либо причине вышеуказанный залог прав по Договору участия в долевом строительстве на Объект не будет зарегистрирован органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, указанные права подлежат передаче в залог Банку на основании соответствующего договора залога прав требований.

12.3. На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, завершённый строительством, Объект считается находящимся в залоге

(ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем завершеного строительством Объект является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой Участником долевого строительства до подачи пакета документов для государственной регистрации права собственности на Объект, и подаваемой на государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участника долевого строительства на Объект.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры/прав требований участника долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

В связи с вышеизложенным, при государственной регистрации права собственности на Объект до подачи пакета документов на государственную регистрацию, Участник долевого строительства обязуется предоставить в Регистрирующий орган необходимые для регистрации залога (ипотеки) Объекта в пользу Банка документы, включая учредительные и регистрационные документы Банка и закладную.

12.4. Во всем остальном что, не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим на момент заключения настоящего Договора гражданским, земельным, жилищным законодательством РФ, а так же Федеральным законом РФ № 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» и Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости".

12.5. Уведомления, запросы, сообщения и иная корреспонденция, направляемая Сторонами в рамках исполнения настоящего Договора, должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Сторонами в настоящем Договоре для данных целей, по электронной почте, смс либо вручаться лично Участнику долевого строительства/уполномоченному лицу Застройщика под расписку.

Участник долевого строительства обязан предпринимать все необходимые меры для получения в соответствующих отделениях связи (почтовых отделениях) корреспонденции, направленной Застройщиком.

При возврате такой корреспонденции Застройщику в связи с неполучением ее Участником долевого строительства, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от исполнения обязательств от даты, указанной оператором почтовой связи на штампе возврата такой корреспонденции в адрес Застройщика.

12.6. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

В случае недостижения согласия по спору или разногласию в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

12.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации

12.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

12.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве осуществляется Сторонами совместно путем подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве соответствующего заявления, с приложением требуемого комплекта документов, с оплатой государственных пошлин за государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве согласно законодательству о налогах и сборах.

12.10. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику все требуемые для осуществления государственной регистрации Договора документы и нотариально заверенную доверенность на указанное Застройщиком лицо.

12.11. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве, экземпляр № 2 - для Застройщика, экземпляр №3, - для Участника долевого строительства.

12.12. Перечень приложений к настоящему Договору, составленных Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости»
(АО «Центр-Инвест»)

Адрес местонахождения и фактический адрес: 129090, г. Москва, ул. Гиляровского,
д. 4, корпус 1

ИНН 7702745198, КПП 770201001

Счет: 40702810038000193818

в ПАО СБЕРБАНК г. Москва

К/с № 30101810400000000225,

БИК 044525225

e-mail: info@mgcpn.ru

Телефон: +7(495) 487-22-22

Генеральный директор

_____/Б.М. Чистяков/

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации

Фактический адрес:

Электронная почта

Телефон участника:

_____/_____ /

Общая характеристика строящегося многоквартирного дома

Номер п/п	Наименование	Сведения
1.	Строительный адрес	Пересечение Боровского шоссе и ул. Чоботовская, район Ново-Переделкино, ЗАО
2.	Кадастровый номер земельного участка	77:07:0015005:29701
3.	Планируемый год постройки	2020 год
4.	Количество секций	5
5.	Количество этажей (при необходимости по секциям)	24 этажа, в т.ч. 1 подземный
6.	Количество подъездов	5
7.	Количество квартир	572
8.	Общая площадь многоквартирного дома (подземного паркинга)	43 022,0 м ²
9.	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Каркас – монолитный железобетонный. Ограждающие конструкции стен – ячеистые блоки/ монолитный железобетон с утеплением/ навесная вентилируемая фасадная система с облицовкой искусственным камнем.
10.	Класс энергоэффективности, сейсмостойкости	В (Высокий). До 6 баллов

Описание и расположение Объекта:

Секция	Этаж	Условный (проектный) номер квартиры	Кол-во комнат	Проектируемая площадь (кв.м)			Нумерация на площадке от выхода из лифта по часовой стрелке
				Расчетная площадь (с коэф- ом)	Общая площадь жилого пом-я (без балконов, лоджий)	в т.ч.: жилая	

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности: *(указывается в соответствии с проектной документацией)*

- монтаж межкомнатных перегородок на всю высоту помещения с учетом существующих архитектурно-планировочных решений;
- состояние стен – шпатлевка, полы – выравнивающая стяжка со звукоизоляцией, гидроизоляция санузлов, потолки - шпатлевка;
- установка входной двери – металлическая (без установки внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п.);
- монтаж системы отопления – установка приборов в соответствии с проектом;
- подводка электрической сети - разводка кабелей по квартире с установкой коробок под выключатели и розетки, выпусков под люстры, установка щитка в квартире;
- выполнение трубопроводов горячего и холодного водоснабжения до счетчика с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется);
- выполнение трубопроводов канализации до патрубка, доступного из квартиры (внутриквартирная разводка не выполняется);
- выполнение системы естественной вентиляции с установкой решетки в квартире;
- автоматическая пожарная сигнализация;
- установка розетки системы радиовещания и оповещения;
- остекление лоджий и балконов – одинарное остекление по алюминиевым профилям;
- установка двухкамерных стеклопакетов в оконных проемах, монтаж подоконников ПВХ, подготовка под покраску оконных откосов;
- концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, кухонная электрическая плита на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КОРПУСА И СЕКЦИИ

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ)

Застройщик:

Акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости»
(АО «Центр-Инвест»)

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____ / **Б.М. Чистяков** /

МП

_____ / _____ /