

Договор
участия в долевом строительстве № _____

г. Москва

«__» _____ 201_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная корпорация», в лице Генерального директора Дзюбы Ирины Вячеславовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин (ка) Российской Федерации _____,

гражданин (ка) Российской Федерации _____,

действующие от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «**Участник**» / «**Участники**», с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве Многоэтажного жилого дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости – **Многоэтажный жилой дом** по адресу: **г. Москва, САО, район Головинский, Головинское шоссе, владение 5, корпус 6** (далее – «Здание»), на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0001025:1468, общей площадью 23 938 кв. м., принадлежащем Застройщику на праве собственности, расположенном по адресу: г. Москва, САО, район Головинский, Головинское шоссе, вл.5, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать в совместную собственность Участникам / в долевую собственность Участникам (1/2 доли – гр. ФИО участника-1, 1/2 доли – гр. ФИО участника-2) объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства (п.1.2. Договора) при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является жилое помещение в Здании - квартира со свободной планировкой (без внутриквартирных перегородок) и без проведения каких-либо отделочных работ (далее – «Квартира», «объект долевого строительства»), со следующими основными характеристиками:

Условный номер	Номер на площадке	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь (проектная), м ²	Количество комнат	Площадь комнат (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м ²	
							Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²
		жилое помещение				1			-	-

Основные характеристики Квартиры, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Общая площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Квартиры**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии). Проектная общая площадь Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 4.3. Договора.

Фактическая общая площадь Квартиры (далее – «**Строительная общая площадь Квартиры**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Строительная общая площадь Квартиры используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.4.2. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Строительной общей площади Квартиры от Проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), и местоположение Квартиры на этаже Здания содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, - 3 квартал 2018 года.

1.5. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику - **не позднее 31 декабря 2018 года**.

1.6. Участник уведомлен о том, что Квартира будет передана ему в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Квартиры до полной готовности: установки внутриквартирных перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Квартиры и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов», «оборудования жилых квартир») и т.д.

1.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, и строящееся Здание.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ») и/или Договором;

2) уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Квартиры, такая Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.8. Наряду с залогом, указанным в п. 1.7. Договора, исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры по Договору путем заключения Договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения (далее – «Договор страхования») со Страховым акционерным обществом «ВСК» (Юридический адрес: Российская Федерация, 121552 г. Москва, ул. Островная, д. 4, ОГРН 1027700186062, ИНН 7710026574), лицензия СИ № 0621 от 11.09.2015 г., выданная Центральным Банком Российской Федерации (Банк России) (далее – «Страховая компания»). Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что он:

- ознакомлен с условиями Договора страхования;
- выражает свое согласие на передачу Застройщиком в вышеуказанную Страховую компанию с целью подготовки страхового полиса (договора) сведений о персональных данных Участника, указанных в настоящем Договоре, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Квартиры.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для долевого строительства Квартиры с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право на Квартиру, подтверждают следующие документы:

- а) Устав ООО «Жилищная корпорация»;
- б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №011779094 от 20.01.2012 г., зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, ОГРН 1127746023734;
- в) Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, бланк: серия 77 №011779095 от 20.01.2012 г., поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы №14 по г. Москве, ИНН 7714862178, КПП 771401001;
- г) Разрешение на строительство №77-124000-013007-2016 от 20 июля 2016 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- д) Свидетельство о государственной регистрации права собственности (повторное) на земельный участок площадью 23 938 кв. м, кадастровый номер № 77:09:0001025:1468, расположенный по адресу: г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5; бланк 77-АС 1443347 от 27

апреля 2016 года, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «05» апреля 2013г. сделана запись регистрации №77-77-09/036/2013-575;

е) Проектная декларация на строительство Здания (ранее и далее- «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Закона 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: <http://vodny2.ru>.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

3.1.2. Использует полученные от Участника денежные средства в целях, установленных статьей 18 Закона 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;
- обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства.

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.5. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 1.5. настоящего Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – «Передаточный акт») Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры в соответствии с п.1 ч.4 ст.4 Закона 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Квартиры Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Квартиры. При досрочной передаче Квартиры

Стороны применяют предусмотренный п. 3.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения Договора Квартира свободна от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Квартирой.

3.1.8. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Квартиры, и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

3.1.9. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.10. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Закона 214-ФЗ.

3.1.11. По требованию Участника Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- проектную документацию;
- документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Закона 214-ФЗ.

3.1.12. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3.2. Обязательства и права Участника:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Квартиры к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры. При этом Участник обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня

получения Участником вышеуказанного сообщения, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры, направленной Застройщику в порядке п.9.7.2. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта Квартиры и до момента заключения договора управления Зданием с управляющей организацией, которая осуществляет управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента подписания Передаточного акта Квартиры до заключения договора управления Зданием с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Квартиры, до государственной регистрации права собственности на Квартиру.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Квартирой после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

3.2.8. Участник в день подписания Сторонами Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Зданием.

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Квартиры вносится Участником авансом за четыре месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.9. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки (в том числе ПАО «Банк ЗЕНИТ»), земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящегося Здания, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

3.2.10. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания, разделения, объединения, перераспределения, выдела земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком права собственности Застройщика на все земельные участки, образованные в результате межевания, разделения, объединения, перераспределения, выдела земельного участка. Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом, перераспределением земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, и образованием земельного участка под Зданием. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора.

3.2.11. При необходимости в целях межевания, раздела, объединения, перераспределения, выдела земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания, раздела, объединения, перераспределения, выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.12. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Здания и Квартиры, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

4.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$$P_d = P_1 \times S, \text{ где}$$

Рд - Цена Договора;

Р1– цена единицы Строительной общей площади Квартиры (далее – «Цена единицы Строительной общей площади Квартиры»), которая составляет _____ (_____) **рублей** ____ **копеек** и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S– Строительная общая площадь Квартиры (кв.м).

Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и стоимость услуг Застройщика.

4.3. Цена Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) **рублей** ____ **копеек**, исходя из Цены единицы Строительной общей площади Квартиры и Проектной общей площади Квартиры. НДС не облагается.

Стороны договорились, что 100% Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, Участник оплачивает Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата Цены Договора, указанной в настоящем пункте, может быть осуществлена третьим лицом. В указанном случае в поле «Назначение платежа» платежного поручения должно быть указано: «Оплата за гр. _____ по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года.»

Участник обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора путем направления на электронный адрес vodny2@mr-group.ru копии платежного поручения с отметкой банка или квитанции с отметкой банка.

Гр. Фамилия, имя, отчество и гр. Фамилия, имя, отчество несут солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по настоящему Договору.

4.4. В случае, если Строительная общая площадь Квартиры, установленная (определенная) после окончания строительства Здания юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей площади Квартиры, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

В случае, если Строительная общая площадь Квартиры окажется больше Проектной общей площади Квартиры, Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Строительной общей площадью Квартиры и Проектной общей площадью Квартиры, умноженную на Цену единицы Строительной общей площади Квартиры. Доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

В случае, если Строительная общая площадь Квартиры окажется меньше Проектной общей площади Квартиры, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей площадью Квартиры и Строительной общей площадью Квартиры, умноженную на Цену единицы Строительной общей площади Квартиры. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

При передаче Квартиры Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных

взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. Цена Договора. Форма Акта о взаиморасчетах приведена в Приложении №3 к Договору.

4.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру.

4.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется с момента передачи Квартиры и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки(при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами,
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. настоящего Договора.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п.3.2.3. Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника за исключением оснований, указанных в ч.3 ст.7, ч.1 и ч. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. 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.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.6. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Здания/объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера

расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://vodny2.ru>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <http://vodny2.ru> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;
- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;
- Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиры для личного (индивидуального или семейного) использования;
- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Зданием поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

9.10. Участник уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Здании, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему ст.161 Жилищного кодекса РФ правом по выбору одного из способов управления Зданием, включая управление товариществом собственников жилья либо управление управляющей организацией.

9.11. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на сохранение ранее установленного режима использования земельного участка (или его части) указанного в п.1.1. Договора, включая размещение в его границах прогулочных зон для детских образовательных организаций и организацию движения автотранспорта на территории земельного участка или его части.

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

9.13. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в четырех подлинных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, два- для Участников и один в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания;

Приложение №2 – Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Здания;

Приложение № 3 – Форма Акта об окончательных взаиморасчетах.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

ООО «Жилищная корпорация»

Юридический/почтовый адрес: 125167, г.

Москва, ул. Викторенко, д.5, стр.1

ОГРН 1127746023734,

ИНН/КПП 7714862178/ 771401001

р/с 40702810000002018499

в ПАО Банк ЗЕНИТ

к/с 30101810000000000272

БИК 044525272

Генеральный директор

_____/И.В. Дзюба

(подпись, печать)

Участники:

Гражданин (ка) Российской Федерации

(ФИО полностью)

_____ года рождения, место

рождения: _____, страховой

номер индивидуального лицевого счета в

системе обязательного пенсионного

страхования _____, пол:

_____, паспорт _____, выдан ____

(кем выдан и когда), код подразделения

_____, зарегистрированный (ая) по

адресу: _____

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: _____

Контактный телефон: _____

Электронный адрес: _____

_____/_____

(подпись)

Граждан _____ Российской Федерации

(ФИО полностью)

_____ года рождения, место
рождения: _____, страховой
номер индивидуального лицевого счета в
системе обязательного пенсионного
страхования _____, пол:
_____, паспорт _____, выдан ____
(кем выдан и когда), код подразделения
_____, зарегистрированный (ая) по
адресу: _____

Почтовый адрес для получения
корреспонденции: _____
Контактный телефон: _____
Электронный адрес: _____

(подпись)

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Минимальное количество этажей	Минимальное количество этажей в объекте 30 этажей (из них 1 подземный)
Максимальное количество этажей	Максимальное количество этажей в объекте 30 этажей (из них 1 подземный)
Общая площадь (проектная) Здания, кв. м	13564,3
Материал наружных стен и каркаса Здания	Материал наружных стен и каркаса Здания– Иные* Иные* - с монолитным железобетонным каркасом и кладкой из блоков, вентилируемым фасадом из утеплителя и фасадной плиткой на подсистеме
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А (наивысший)
Сейсмостойкость	до 6 баллов (СП 14.13330.2011и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участники:

**Генеральный директор
ООО «Жилищная корпорация»**

Граждан __ Российской Федерации

_____/ И.В. Дзюба
(подпись, печать)

_____/_____
(подпись)

Граждан __ Российской Федерации

_____/_____
(подпись)

Планировка Квартиры и местоположение Квартиры на этаже Здания

Вставить план расположения Квартиры на этаже

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 201__ года, выделена серым цветом.

Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

Проектной документацией не предусмотрена подготовка Квартиры под отделку. Кладка внутренних перегородок функциональных зон Квартиры Застройщиком не выполняется. Реализация конкретной планировки Квартиры выполняется Участником.

Стяжка полов, выравнивание стен и потолков не предусматривается. Устройство гидроизоляции в зоне с/узла Застройщиком не производится, выполняется Участником в процессе проведения отделочных работ в Квартире.

Разводка внутриквартирных инженерных систем (за исключением прокладки трубопроводов системы отопления и установки приборов отопления), возведение ограждающих конструкций стояков внутренних систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, водостоков и воздуховодов систем вентиляции Здания не предусматривается и выполняется Участником.

В случае наличия на Планировке Квартиры обозначений внутриквартирных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указываемых объектов.

Подписи Сторон:

Застройщик:

**Генеральный директор
ООО «Жилищная корпорация»**

_____/ И.В. Дзюба
(подпись, печать)

Участники:

(подпись) / _____

(подпись) / _____

ФОРМА АКТА ОБ ОКОНЧАТЕЛЬНЫХ ВЗАИМОРАСЧЕТАХ

Акт об окончательных взаиморасчетах по договору участия в долевом строительстве от _____ 201_ года № _____

г. Москва _____ 201_ г.

Мы, нижеподписавшиеся: **Общество с ограниченной ответственностью «Жилищная корпорация»**, в лице _____, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

гражданин (ка) Российской Федерации _____,
гражданин (ка) Российской Федерации _____,

действующие от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «**Участник**» / «**Участники**», с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», составили настоящий Акт об окончательных взаиморасчетах (далее – Акт) о нижеследующем:

1. В связи с окончанием строительства Многоэтажного жилого дома, расположенного по адресу: город Москва, САО, район Головинский, Головинское шоссе, вл.5, корп. 6 (далее – «Здание»), и проведением обмеров _____ (указать наименование юридического лица, которое провело обмеры) указанного Здания, Стороны производят окончательный взаиморасчет в соответствии с п. 4.4. Договора участия в долевом строительстве от _____ 201_ года № _____, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации _____ от _____ 201_ года (далее по тексту – Договор), в отношении Квартиры № _____, расположенной на _____ этаже Здания (далее по тексту – «Квартира») и подлежащей передаче Участнику в соответствии с Договором. В соответствии с условиями пункта 4.4. Договора **Участник (Застройщик)** осуществил **доплату (возврат) Застройщику (Участнику)** денежной суммы в размере _____ (_____) рублей __ копеек, перечислив данную денежную сумму на расчетный счет **Застройщика (Участника)**.

2. В соответствии с обмерами _____ (указать наименование юридического лица, которое провело обмеры) Строительная общая площадь Квартиры составила _____ (_____) кв. м, что на _____ кв. м. **больше (меньше)** Проектной общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора. Окончательная Цена Договора, рассчитанная в соответствии с п.4.2. Договора, составляет _____ (_____) рублей __ копеек, НДС не облагается.

3. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах: один экземпляр для Застройщика, два – для Участников и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
ООО «Жилищная корпорация»
 Юридический/почтовый адрес:

_____ / _____
 ОГРН _____
 ИНН/КПП _____ / _____
 р/с _____
 к/с _____
 БИК _____

Генеральный директор

_____ / _____
 (подпись, печать)

Участники:
Гражданин (ка) Российской Федерации

_____ / _____
 (ФИО полностью)
 _____ года рождения, место
 рождения: _____, страховой
 номер индивидуального лицевого счета в
 системе обязательного пенсионного
 страхования _____, пол:
 _____, паспорт _____, выдан
 _____ (кем выдан и когда), код
 подразделения _____,
 зарегистрированный (ая) по адресу:

Почтовый адрес для получения
 корреспонденции: _____
 Контактный телефон: _____
 Электронный адрес: _____

_____ / _____
 (подпись)

Гражданин (ка) Российской Федерации

_____ / _____
 (ФИО полностью)
 _____ года рождения, место
 рождения: _____, страховой
 номер индивидуального лицевого счета в
 системе обязательного пенсионного
 страхования _____, пол:
 _____, паспорт _____, выдан
 _____ (кем выдан и когда), код
 подразделения _____,
 зарегистрированный (ая) по адресу:

Почтовый адрес для получения
 корреспонденции: _____
 Контактный телефон: _____
 Электронный адрес: _____

_____ / _____
 (подпись)