

ДОГОВОР № ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва

«__» декабря 201__г.

Общество с ограниченной ответственностью «А101» (ООО «А101»), ранее – ООО «ГудРоадВэй», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны,

и **гражданин (ка) _____, именуемый (ая)** в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 77:17:0000000:9688, площадью 664 449 (Шестьсот шестьдесят четыре тысячи четыреста сорок девять) кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для жилищного строительства с развитой инфраструктурой и рекреационных целей, адрес (местонахождение): г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка.

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный дом (корпус № 18), создаваемый на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Москва, НАО, п.Сосенское, пос. Коммунарка (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение - **квартира**, расположенное в Жилом доме, а также общее имущество, подлежащие передаче Участнику и обладающие характеристиками в соответствии с проектной документацией.

1.4. **Общее имущество** - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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 данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта по результатам произведенных обмеров.

1.9. **Фактическая площадь Объекта/ Фактическая общая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом Фактическая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта по результатам произведенных обмеров.

1. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Разрешение на строительство № 77-245000-013340-2016 от «24» сентября 2016г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.3.2. Соглашение о перемене лица в обязательстве от «19» сентября 2016 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «04» октября 2016 года сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/058/2016-2600/1 к Договору №888 аренды с правом выкупа земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 12 апреля 2012 года, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «24» апреля 2012 года сделана запись регистрации № 50-50-21/058/2012-008.

2.3.3. В части страхования ответственности Застройщика:

2.3.3.1. Договор страхования-полис или Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (настоящему Договору), заключенный со страховой организацией, имеющей Лицензию на осуществление соответствующего вида страхования, и соответствующей требованиям ст. 15.2 Закона о Долевом Участии.

2.3.4. Проектная декларация, предоставляемая Застройщиком для ознакомления как Участнику, так и любому заинтересованному лицу, в соответствии с требованиями п.2 ст.19 Закона о Долевом Участии, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств участников долевого строительства, в том числе Участника, для строительства (создания) Жилого дома и Объекта без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае Застройщик вправе не опубликовывать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию и обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3 настоящего Договора и выбранных для оформления отношений Сторон.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Передаточному Акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Условный номер	
Номер секции	

Этаж	
Порядковый номер на этаже	
Количество комнат	
Проектная общая площадь Объекта	
Наличие балкона/лоджии	

Технические характеристики Объекта согласованы Сторонами и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома указано на поэтажном плане в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.3. В случае передачи Застройщиком Земельного участка в залог любой кредитной организации, имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (Лицензии), выданного Банком России (далее по тексту - «Банк»), в связи с привлечением кредитных денежных средств Банка для создания Жилого дома на Земельном участке, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника. При выборе Банка Застройщик будет руководствоваться (включая, но не ограничиваясь) следующими критериями: наличием и уровнем кредитного рейтинга ведущих международных рейтинговых агентств (Fitch, Moody's, S&P), размером чистых активов, наличием государственного участия в капитале Банка.

3.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о Долевом Участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии (в том числе и настоящего Договора) Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства, в том числе Участника по Договору (залогодержателей), а в случае наступления условий, содержащихся в п.3.3. Договора, - и Банка.

3.5. В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 12.1. Закона о Долевом Участии исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику по настоящему Договору, обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Участнику по Договору в порядке, установленном ст. 15.2 Закона о Долевом Участии, путем заключения отдельных договоров страхования или договоров страхования-полисов по Договору, которые заключаются Застройщиком со страховой организацией, соответствующей требованиям Закона о Долевом Участии и законодательству Российской Федерации, имеющей лицензию на осуществление соответствующего вида страхования.

Данные об упомянутой в пунктах 2.3.3.1 и 3.5 Договора страховой организации указываются в проектной декларации, а также в специальном разделе «Страхования», размещенных на сайте <http://www.a101.ru>. Соответствующие документы, в том числе указанные в п.2.3.3.1 Договора, передаются Участнику при заключении настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается. Цена Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика в размере 45 (Сорок пять процентов) % от цены Договора.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – _____ (_____) **рублей**, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта в соответствии с п.1 ст. 18 Закона о Долевом Участии включает: сумму денежных средств, направленных на строительство (создание) Объекта в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение Земельного участка, указанного в п.1.1 Договора, и уплату налога на землю; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение государственной и негосударственной экспертиз проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в

связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (плата за технологическое присоединение).

4.4. Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанная в п.4.1. Договора, включает сумму денежных средств, направленных, в том числе, и на строительство (создание) объектов социальной и инженерной инфраструктуры, предусмотренных документацией по планировке территорий.

4.5. В случае, если по окончании строительства (создания) Объекта у Застройщика формируется экономия, то данная экономия остается в распоряжении Застройщика. Экономия определяется Застройщиком на дату передачи Объекта Участнику по Передаточному Акту как разница между ценой Договора и размером денежных средств на оплату услуг Застройщика, указанными в п. 4.1 Договора, а также затратами на строительство (создание) Объекта по данным бухгалтерского учета Застройщика.

4.6. В случае, если при передаче Объекта от Застройщика к Участнику будет выявлено, что расходы Застройщика на строительство (создание) данного объекта долевого строительства превышают сумму денежных средств, полученных от Участника на их возмещение, то образовавшаяся разница возмещается за счет средств, полученных Застройщиком на оплату его услуг.

4.7. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, после получения Застройщиком результатов обмеров. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.9 Договора) или Приложения № 5 (в случае наступления условий согласно п.4.8. Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.3 Договора. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, предусмотренном п.п. 4.7, 4.8, 4.9 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект.

4.8. Если по результатам обмеров Фактическая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 10 % включительно, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 5 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.3 Договора.

В случае если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, более чем на 10%, оплата свыше 10 % Участником не производится.

4.9. Если по результатам обмеров окончательная Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон, определенная в соответствии с п. 1.9 Договора, будет меньше Проектной общей площади Объекта, указанной в п. 3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору.

4.10. Цена Договора уплачивается Участником в течение пяти банковских дней с даты государственной регистрации Договора путем единовременного внесения платежа на расчетный счет Застройщика.

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

4.11. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: *«Оплата по Дог. № ДД11К-18-2 участия в долевом стр-ве от ___ 12.2016 г. за жилое 1-о ком. пом. усл. ном. 18-2, корпус № 18, НДС не облагается, в том числе оплата услуг Застройщика в размере 45 % от цены Договора».*

Днем исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств по настоящему Договору, в том числе цены Договора, считается день зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка получателя.

4.12. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

1. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

1.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 30 июня 2019 г. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

1.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, оформляемому по форме Приложения № 3 к настоящему Договору, и подписываемому обеими Сторонами (далее – «Передаточный Акт»). При этом в Передаточном Акте указывается общая площадь Объекта по результатам произведенных обмеров без учета площади лоджий и балконов.

Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно п. 5.7 настоящего Договора.

1.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

1.4. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.3 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора (в случае необходимости уточнения цены Договора и доплаты в счет цены Договора в соответствии с п. 4.8 Договора).

5.5. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшие к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.6. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.5. Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от

Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.3 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.7. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) и подписании Передаточного Акта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт по форме Приложения № 6 к настоящему Договору или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Направление одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта не освобождает Застройщика от обязанности устранить выявленные Участником любые недостатки в течение гарантийного срока. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.8. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.9. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.10. С момента подписания Передаточного Акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.

5.11. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

1. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

1.1. Обязанности Участника:

1.2. Оплатить Застройщику цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.8 и п.4.9 Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного Акта.

1.4. Участник с даты приемки Объекта по Передаточному Акту несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – «**Управляющая Организация**»).

В случае отказа Участника от заключения договора на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник с даты приемки Объекта по Передаточному Акту обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

В целях надлежащего исполнения настоящего условия стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов Участником. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Участник уплачивает Застройщику пеню в размере 0,5% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и Управляющей Организации для приемки, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества и коммунальных услуг. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с организацией, предложенной Застройщиком.

1.5.1. После приемки Объекта по Передаточному Акту своими силами и за свой счет в течение 1,5 месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

1.5.2. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Передаточного Акта.

1.5.3. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им полностью цены Договора с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии и/или потребовать от Участника штраф в размере 20% от цены Договора.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

1.5.4. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

1.5.5. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

1.5.6. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- необходимых документов в целях внесения сведений об Объекте в государственный кадастр недвижимости/ постановке Объекта на кадастровый учет;

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

1.5.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора представить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора долевого участия и права собственности Участника; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения) а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

1.5.8. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

1.5.9. В целях исполнения обязательств, предусмотренных п. 7.1.11 настоящего Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счет документов, указанных в п. 7.1.11 Договора и их передаче Застройщику.

1.5.10. В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных п.п. 7.1.11, 7.1.13 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

7.1.15. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.16. Стороны договорились, что подписание Участником Согласия, составленного по форме Приложения № 7 к настоящему Договору, предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

1.6. Обязанности Застройщика:

1.6.1. За счет целевых инвестиций Участника организовать строительство Жилого дома.

1.6.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

1.6.3. Передать Участнику Объект по Передаточному Акту, подписываемому Сторонами.

1.6.4. Застройщик до подписания Передаточного Акта обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

1.6.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного Акта (одностороннего акта в соответствии с п.5.7 Договора).

1.7. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

2. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

2.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

2.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

2.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

2.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

3. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

3.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

4.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям применяются правила о возврате денежных средств, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

В случае, если денежные средства возвращаются Участнику через депозит нотариуса, то Участник в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что вышеуказанный порядок возврата денежных средств и применение к Участнику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

4.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

4.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.7 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

4.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

4.8. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом, а также по налогу на имущество.

4.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

5.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

5.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу:

5.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

5.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

5.6. Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Застройщика, Участника и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 - Технические характеристики.
- Приложение №2 - поэтажный план.
- Приложение № 3 – Форма Передаточного акта.
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 5 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).
- Приложение № 6 – Форма Одностороннего акта приема-передачи Квартиры.
- Приложение № 7 – Форма Согласия.

6. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью ООО "А101"

Представитель по доверенности

№ _____.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «__» декабря 201__ г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

<i>Технические характеристики Жилого дома:</i>	
Корпус:	18
Этажность:	15
Конструктив:	Монолитный каркас, наружные стены – слоистые с внутренним слоем из монолитного железобетона и ячеистобетонных блоков.
<i>Технические характеристики квартиры в Жилом доме:</i>	
Секция:	
Этаж:	
Проектная общая площадь:	
Количество комнат:	
Лоджия/балкон:	

Внутриквартирные перегородки:	
Полы:	
Оконные проемы:	
Входная дверь:	
Канализация:	
Водоснабжение:	
Вентиляция:	
Электроснабжение:	
Сети связи:	
Отопление:	

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ ___ от ____.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № ____
участия в долевом строительстве
от «__» декабря 201__ г.

Поэтажный план

Дом №18, план ____ этажа Жилого дома.

Объект долевого строительства:

(выделен цветом)

Условный № квартиры __

Секция __

Проектная общая площадь ____ кв.м.

Количество комнат __

Порядковый № квартиры на этаже __

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ ____.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору № ____
участия в долевом строительстве
от «__» декабря 201__ г.

ФОРМА

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г.

г. Москва

[●] г.

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

гражданин Российской Федерации [ФИО], дата рождения [●] г., место рождения [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (-ая) (зарегистрированный (-ая) по адресу: [●], именуемый (-ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», составили настоящий Передаточный акт (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Застройщик в соответствии с Договором завершил строительство многоквартирного дома № [●] по строительному адресу: [●] (далее – «Жилой дом»), что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № [●] от [●] г.
2. Жилой дом расположен на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве [●], кадастровый номер [●], общей площадью [●] ([●]) кв.м., категория земель: [●], вид разрешенного использования: [●], адрес (местонахождение): [●], что подтверждается [●], выданной [●] года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [●] года сделана запись регистрации № [●].
3. Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].
4. На основании обмеров Жилого дома, проведенных [●], расположенному в указанном Жилом доме Объекту долевого строительства - [●], условный № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»). Объект имеет общую площадь (без учета площади лоджий и балконов) - [●] кв.м., из нее жилую - [●] кв.м, расположен на [●] этаже Жилого дома.
5. По настоящему Акту Застройщик ПЕРЕДАЛ, а Участник ПРИНЯЛ Объект - [●] № [●], находящуюся в Жилом доме по адресу: [●].
6. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект в соответствии со ст.ст. 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 36 Жилищный кодекса Российской Федерации Участник приобретает пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения (Объекта) в Жилом доме право общей долевой собственности на следующее общее имущество в многоквартирном доме, а именно:
 - 6.1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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 данном доме оборудование (технические подвалы);
 - 6.2. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
 - 6.3. часть земельного участка, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определены в соответствии с требованиями земельного [законодательства](#) и [законодательства](#) о градостроительной деятельности.
7. Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Участником в соответствии с условиями Договора, состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика, и составляет [●] рублей (НДС не облагается). На дату подписания настоящего Акта все взаиморасчеты между Сторонами произведены в полном объеме. Стороны взаимных финансовых претензий друг к другу не имеют.
8. Объект в завершеном строительстве Жилом доме полностью соответствует характеристикам, указанным в Договоре и Приложениях к нему.
9. Соответствие Объекта строительным нормам и правилам, его надлежащее состояние и пригодность для проживания и эксплуатации по назначению подтверждается Разрешением на ввод объекта Жилого дома, указанным в п. 1 настоящего Акта.
10. Участник произвел осмотр Объекта. Недостатков (недоделок), препятствующих использованию по назначению и эксплуатации Объекта, не обнаружено. Участник претензий к Застройщику не имеет.
11. Стороны подтверждают, что Объект поступил во владение Участника.
12. С момента подписания настоящего Акта обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме.
13. С момента подписания настоящего Акта все риски случайной гибели или случайного повреждения, а также бремя содержания Объекта несет Участник.
14. Участник осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта с обязательным соблюдением действующих правил и норм.
15. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами и составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Участника, два – для Застройщика, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

16. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: [●]

Адрес места нахождения: [●]

ОГРН [●], ИНН [●], КПП [●]

р/с [●] в [●]
к/с [●] БИК [●]

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ /Ф.И.О./

Участник: [●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ ____.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Договору ____
участия в долевом строительстве
от «__» декабря 201__ г.

ФОРМА

АКТ

**сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)**

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●]

г. Москва

[●] г.

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

Гражданин/ка Российской Федерации [ФИО], дата рождения [●], место рождения [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий/ая (зарегистрированный/ая по адресу: [●], именуем/ая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим техническую инвентаризацию, проведены обмеры Жилого дома № [●], по строительному адресу: [●].
Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].
2. На основании данных обмера расположенному в указанном доме Объекту долевого строительства - [●], условный № [●]- присвоен № [●] (далее – «Объект»).
3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Фактическую площадь - [●] кв.м., в соответствии с п. 1.9 Договора применяемую Сторонами для взаиморасчетов (далее – «Фактическая площадь Объекта»).
4. Разница между проектной общей площадью Объекта, указанной в п. 3.2. Договора, и равной [●] кв.м и Фактической площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.
5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта Стороны настоящим Актом уточняют окончательную цену Договора.
6. Уточнение Сторонами окончательной цены Договора производится посредством умножения Фактической площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.
7. По соглашению Сторон окончательная цена Договора состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика и составляет [●] рублей (НДС не облагается).
8. На день подписания настоящего Акта Участник в счет окончательной цены Договора фактически выплатил следующие денежные средства: [●] рублей.
9. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.
Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] Жил. дома по адресу: [●] (НДС не облагается).
10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.
11. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передает Участнику выкопировку из Технического паспорта на Жилой дом - на Объект.
12. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: [●]
Местонахождение: [●]
ОГРН [●], ИНН [●], КПП [●]
р/с [●] в [●]
к/с [●] БИК [●]

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____ /Ф.И.О./

Участник: [●]

_____ *Фамилия, Имя, Отчество (прописью)* _____ *подпись*

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ _____

Участник:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Договору № _____
участия в долевом строительстве
от «___» декабря 201___ г.

ФОРМА

**АКТ
сверки взаиморасчетов
(доплата денежных средств)**

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●]
[●] г.

г. Москва

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

Гражданин/ка Российской Федерации [ФИО], дата рождения [●], место рождения [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий/ая (зарегистрированный/ая по адресу: [●], именуем/ая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика органом, осуществляющим техническую инвентаризацию, проведены обмеры Жилого дома № [●], по строительному адресу: [●].

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера расположенному в указанном доме Объекту долевого строительства - [●], условный № [●]- присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Фактическую площадь - [●] кв.м., в соответствии с п. 1.9 Договора применяемую Сторонами для взаиморасчетов (далее – «Фактическая площадь Объекта»).

4. Разница между проектной общей площадью Объекта, указанной в п. 3.2. Договора, и равной [●] кв.м и Фактической площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Объекта Стороны настоящим Актом уточняют окончательную цену Договора.

6. Уточнение Сторонами окончательной цены Договора производится посредством умножения Фактической площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. По соглашению Сторон окончательная цена Договора состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика и составляет [●] рублей (НДС не облагается).

8. На день подписания настоящего Акта Участник в счет окончательной цены Договора фактически выплатил следующие денежные средства: [●] рублей.

9. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить в счет окончательной цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] Жил. дома по адресу: [●] (НДС не облагается).

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

11. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передает Участнику выкопировку из Технического паспорта на Жилой дом - на Объект.

12. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: [●]

Местонахождение: [●]
ОГРН [●], ИНН [●], КПП [●]
р/с [●] в [●]
к/с [●] БИК [●]

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г. _____

/Ф.И.О./

Участник:[●]

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ ____.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

ОДНОСТОРОННИЙ АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ
к Договору [●] участия в долевом строительстве от [●] г.

г. Москва

[●] «[●]», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное [●], основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ [●], ИНН [●], КПП [●], местонахождение: [●], в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны,

Гражданин/ка Российской Федерации [ФИО], дата рождения [●], место рождения [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий/ая (зарегистрированный/ая по адресу: [●], именуем/ая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Односторонний акт приема-передачи квартиры (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Застройщик в соответствии с Договором завершил строительство многоквартирного дома № [●] по строительному адресу: [●], далее по тексту - «Жилой дом», что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № [●], выданным [●] г.

2. Жилой дом расположен на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве [●], кадастровый номер [●], общей площадью [●] ([●]) кв.м., категория земель: [●], вид разрешенного использования: [●], адрес (местонахождение): [●], что подтверждается [●], выданной [●] года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве серия [●] № [●], о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним [●] года сделана запись регистрации № [●].

3. Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

4. На основании данных технической инвентаризации Жилого дома, проведенной Московским областным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», расположенному в указанном Жилом доме Объекту долевого строительства- жилому помещению - квартире (далее – «Объект») - [●] комнатной квартире, условный № [●]- присвоен № [●]. Объект имеет общую площадь (без учета площади лоджий и балконов) - [●] кв. м., из нее жилую – [●] кв. м, расположен на [●] этаже Жилого дома.

5. Настоящий Акт составлен в одностороннем порядке в соответствии с ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и условиями Договора.

6. По настоящему Акту Застройщик ПЕРЕДАЛ, а Участник ПРИНЯЛ Объект, находящийся в Жилом доме по адресу: [●].

7. В соответствии со ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации и с п. 7.1.4. Договора Участник присоединяется к Договору № [●] от [●] г. управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: [●], заключенному Застройщиком с [●] и принимает права и обязанности указанного Договора № [●] от [●] г. в отношении Объекта.

8. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект в соответствии со ст.ст. 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, Участник приобретает пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности Объекта в Жилом доме, право общей долевой собственности на следующее общее имущество в Жилом доме, а именно:

8.1. помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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 данном доме оборудование;

8.2. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

8.3. земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

9. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Жилой дом, определены в соответствии с требованиями земельного **законодательства** и **законодательства** о градостроительной деятельности.

10. Окончательная цена Договора, подлежащая уплате Участником в соответствии с условиями Договора, состоит из затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждения Застройщика, и составляет [●] рублей (в том числе НДС 18 %).

На дату подписания настоящего Акта в счет окончательной цены Договора Участник уплатил в полном объеме денежную сумму в размере [●] рублей (в том числе НДС 18 %).

11. На дату подписания настоящего Акта в счет окончательной цены Договора Участник уплатил денежную сумму в размере [●] рублей (НДС не облагается).

12. До момента полной оплаты Участником цены Договора Объект находится в залоге у Застройщика.

13. Объект в завершеном строительстве Жилом доме полностью соответствует характеристикам, указанным в Договоре и Приложениях к нему.

14. Соответствие Объекта строительным нормам и правилам, его надлежащее состояние и пригодность для проживания и эксплуатации по назначению подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию Жилого дома № [●], выданным [●] г.

15. Недостатков (неделок), препятствующих использованию по назначению и эксплуатации Объекта, не обнаружено. Участник финансовых и иных претензий к Застройщику не предъявлял.

16. С момента подписания настоящего Акта обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме.

17. С момента подписания настоящего Акта все риски случайной гибели или случайного повреждения, а также бремя содержания Объекта несет Участник.

18. Участник осуществляет за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта с обязательным соблюдением действующих правил и норм.

19. Застройщик гарантирует, что Участнику было направлено сообщение/уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта к передаче, в соответствии с условиями Договора и положениями ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

20. Застройщик подтверждает, что обладает сведениями о получении Участником сообщения/уведомления, указанного в п. 16 настоящего Акта, либо сведениями от оператора почтовой связи о возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в Договоре почтовому адресу.

21. Настоящий Акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Участника, два – для Застройщика, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и вступает в силу со дня его составления Застройщиком.

Застройщик: [●]

Местонахождение: [●]

ОГРН [●], ИНН [●], КПП [●]

р/с [●] в [●]

к/с [●] БИК [●]

Представитель по доверенности

№ [●] от [●] г.

/Ф.И.О./

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ ____.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

ФОРМА

СОГЛАСИЕ

Я, [ФИО], проживающий(ая) по адресу: [●], паспорт № [●], выдан (кем и когда) [●], [●] г.

В целях заключения Договора № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. жилого помещения в Жилом доме, с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

настоящим даю свое согласие Обществу с ограниченной ответственностью «А101» (ОГРН 1127746474349, ИНН 7704810149, КПП 770401001), именуемому в дальнейшем «Общество», на обработку моих персональных данных, предоставленных мной Обществу в следующем составе:

- паспортные данные;
- анкетные данные (в том числе – информация о намерениях приобрести жилое помещение или его приобретении; сведения о факторах, которые могут повлиять на решение о приобретении жилого помещения; контактная информация – телефон и адрес электронной почты);
- иные сведения обо мне, которые необходимы Обществу, для корректного документального оформления правоотношений между мной, Обществом, другими компаниями и контролирующими органами.

Настоящее Согласие предоставляется на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение моих персональных данных в целях, указанных выше.

Также настоящим выражаю свое согласие на получение информации об акциях и скидках в проектах Общества и аффилированных с ним компаний по указанному электронному адресу\адресам: [●], и по сети подвижной радиотелефонной связи (в виде коротких текстовых сообщений на телефонный номер/номера: [●]).

Настоящее Согласие дано мною при условии, что Общество гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данное Согласие дано на срок необходимый для достижения вышеуказанных целей обработки персональных данных или до дня отзыва настоящего Согласия в письменной форме.

В случае установления фактов или подозрения на неправомерное использование моей персональной информации данное Согласие может быть отозвано мною досрочно моим письменным заявлением.

Дата: [●]

Подпись [●] / [●] /

ФОРМА УТВЕРЖДЕНА:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ ____.

Участник:

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

