

ДОГОВОР № Р-Г-__-__
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Красный Октябрь - Рассказовка», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): _____, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): _____, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: бланк серии _____, дата государственной регистрации: _____ года, наименование регистрирующего органа: _____, код причины постановки на учет (КПП): _____, место нахождения юридического лица: _____, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: _____, дата регистрации: _____ года, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ **Фамилия Имя Отчество**, 00 месяц 0000 года рождения, пол – пол, место рождения – населенный пункт, паспорт 00 00 000000, выдан кем 00.00.0000г., код подразделения 000-000, зарегистрированная(ый) по адресу: _____, дом 00, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок общей площадью 341 939 кв.м. с кадастровым номером 50:21:0110504:44, расположенный по адресу: Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, п. Внуковское, д. Рассказовка, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства и последующей эксплуатации зданий высокой этажности многоквартирной жилой застройки, принадлежащий Застройщику на праве собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности, выданным 26 декабря 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, серии 77-АР №140148, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21 октября 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-22/088/2013-445.

1.2. Гараж-стоянка (открытый неотапливаемый многоярусный паркинг на 843 машино-места) с магазином, в границах жилой многоквартирной застройки, расположенная по строительному адресу: город Москва, Новомосковский административный округ, поселение Внуковское, деревня Рассказовка (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Москва, НАО, п. Внуковское, д. Рассказовка).

1.3. Объект долевого строительства/Объект – нежилое помещение, предназначенное для размещения транспортных средств (Машино-место), которое обозначено в границах и расположено по строительному адресу: город Москва, Новомосковский административный округ, поселение Внуковское, деревня Рассказовка (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Москва, НАО, п. Внуковское, д. Рассказовка) на __ (_____) этаже, со строительным номером нежилого помещения (Машино-места) № __ (______). Согласно предварительному описанию, Объект долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору), создаваемый с привлечением денежных средств

Участника, подлежат передаче Застройщиком и приемке Участником в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Непосредственно Объект долевого строительства передается после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки.

1.4. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией, утвержденная Сторонами настоящим Договором и финансируемая Участником в сумме площади Объекта долевого строительства. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет __, __ (_____ **целых** _____ **десятых**) кв.м.

1.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Гаража-стоянки на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

1.6. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Гаража-стоянки на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: _____. Изменение данных о Застройщике, опубликованных в проектной декларации не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.7. **Разрешение на ввод Гаража-стоянки в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Гаража-стоянки в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Гаража-стоянки градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. **Цена договора** – размер всех денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора включает в себя все компенсации и определяется как сумма денежных средств и оплат в пользу Застройщика на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Гараж-стоянку и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Гаража-стоянки передать Объект долевого строительства Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником своих обязательств. Участник обязуется полностью уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Участник обязуется представить все необходимые для заключения настоящего Договора документы и полностью уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по передаточному акту (далее – Передаточный акт) в порядке и сроки, установленные статьей 6 настоящего Договора и иными условиями Договора.

2.3. Стороны пришли к соглашению, что расхождение Проектной и Фактической площадей Объекта долевого строительства нумерации и параметров Машино-места, входящие в состав Объекта долевого строительства, указанные в Приложении №1 настоящего Договора является не существенными изменениями Объекта долевого строительства, не могут служить основанием для пересмотра Цены договора, либо основанием к отказу от его исполнения (в том числе путем отказа в принятии Объекта долевого строительства), и могут быть утверждены Застройщиком в одностороннем порядке. Площадь Объекта долевого строительства не является существенным условием настоящего Договора и не может быть основанием для пересмотра Цены договора, а также причиной отказа от принятия Объекта долевого строительства.

2.4. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- Разрешением на строительство № _____ от _____ года, выданным _____;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы Рег. №
утвержденное

_____ года;

- Оформленным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации правом собственности Застройщика на Земельный участок, предоставленный для строительства Многоквартирного дома, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права, выданным _____ года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, бланк серии _____, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним _____ года сделана запись регистрации № _____.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно, в том числе путем размещения изменений в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет").

2.5. Ориентировочный срок ввода Гаража-стоянки в эксплуатацию:

_____ г. (не позднее _____).

Датой ввода Гаража-стоянки в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод в эксплуатацию, при этом, указанный срок ввода не является сроком передачи Объекта долевого строительства Участнику. Сроки и порядок передачи Объекта долевого строительства определены положениями настоящего Договора, в частности статьями 6 и 7 настоящего Договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Итоговая Цена настоящего Договора на дату его заключения Сторонами составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, в том числе:

3.1.1. **95% (Девяносто пять процентов)** от Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (**НДС не облагается**), в счет возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;

3.1.2. **5% (Пять процентов)** от Цены Договора, что составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, (**НДС не облагается**), в счет оплаты услуг Застройщика.

3.2. Возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.1.1. настоящего Договора включает в себя: компенсации Застройщику затрат на строительство Гаража-стоянки, в том числе, но не ограничиваясь: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Гаража-стоянки, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика), авторскому надзору, строительному контролю, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Гаража-стоянки к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Гаража-стоянки в эксплуатацию и передаче участникам долевого строительства Объектов долевого строительства Гаража-стоянки, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Гаража-стоянки, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком/банками Застройщику на строительство Гаража-стоянки, и т.п.

3.3. В случае, если по окончании строительства Гаража-стоянки в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и по итогам сверки взаиморасчетов в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением, и Участник не вправе требовать их возврата.

3.4. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.

3.5. Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется положениями пункта 3.1. настоящего Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. При осуществлении платежа Участник обязуется указать следующее: Назначение платежа: **«Плательщик: Наименование организации/ФИО; Оплата по Договору № Р-Г-__ - __ уч-я в дол. стр-ве Гаража-стоянки от «__» _____ 201__ года, НДС не облагается».**

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек (НДС не облагается).** оплачивается Участником в течение 7 (Семи) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.

4.4. Оплата может быть произведена за Участника третьим лицом в соответствии со ст. 313 Гражданского кодекса РФ. В данном случае, Участник обязуется обеспечить указание таким третьим лицом в назначении платежа следующее: Назначение платежа: **«Организация/ФИО» (за Участника Организация/ФИО); Оплата по Договору № Р-Г-__ - __ уч-я в дол. стр-ве Гаража-стоянки от «__» _____ 201__ года, НДС не облагается».**

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется добросовестно выполнять свои обязательства по настоящему Договору.

5.1.2. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Гаража-стоянки и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц.

5.1.3. Застройщик обязуется извещать Участника об организационных собраниях по вопросам создания Гаража-стоянки.

5.1.4. Застройщик обязуется обеспечить строительство, сдачу Гаража-стоянки приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Гаража-стоянки в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.5. Застройщик обязуется в порядке и сроки, предусмотренные статьей 6 настоящего Договора, передать Участнику Объект долевого строительства.

5.1.6. Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по Договору в случае ввода Гаража-стоянки в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора.

5.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены договора имеет право уступить свои права по Договору третьему лицу (в том числе другому Участнику) с принятием последним всех условий и обязательств по настоящему Договору и дополнительных соглашений к нему исключительно при условии получения письменного согласия Застройщика, выраженного в форме отдельного документа с проставлением подписи полномочного лица и печати Застройщика. При этом, Участник самостоятельно и за свой счет регистрирует соответствующий Договор/Соглашение о передаче прав и обязанностей в установленном порядке.

5.2.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные в статье 6 настоящего Договора.

5.2.4. До подписания Передаточного акта и до регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по обустройству парковочного пространства Объекта долевого строительства и не подписывать в связи с этим каких-либо договоров и соглашений с третьими лицами.

5.2.5. Участник ознакомлен с проектной декларацией Гаража-стоянки и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и сведения о страховой организации, которая осуществляет страхование гражданской ответственности Застройщика, подлежащие предоставлению в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

5.2.6. Участник уведомлен о предстоящем межевании Земельного участка и сносе расположенных на нем зданий, строений и сооружений в соответствии с разрешительной документацией, в связи с этим дает свое согласие на раздел Земельного участка на условиях, определяемых собственником Земельного участка, зданий, строений и сооружений, постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, на здания, строения и сооружения в связи с их сносом, государственную регистрацию прав собственности Застройщика на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а так же внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права залога на обособленный земельный участок, на площади которого с привлечением Участника осуществляется долевое строительство Многоквартирного дома. А также, во исполнение своих обязательств о предоставлении документов в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, Участник дает свое согласие и обязуется представить Застройщику нотариально удостоверенное согласие на любые последующие разделы земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, требуемые для целей выделения земельных участков под отдельно стоящие дома (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется строительство с привлечением Участника.

5.2.7. Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ, нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Гаража-стоянки на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Гаража-стоянки в период с начала строительства (создания) и до момента ввода Гаража-стоянки в эксплуатацию, запрещается. Участник обязуется не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика, в том числе, до подписания Передаточного акта. Разрешение о нахождении Участника может быть письменно выдано Застройщиком Участнику, при этом Участник может находиться на территории строительства, при условии ознакомления и соблюдения правил техники безопасности и только в присутствии уполномоченных представителей Застройщика. В случае нарушения данного обязательства Участником, он несет риск неблагоприятных последствий, вызванных таким нарушением, и обязан возместить убытки, вызванные таким нарушением, а также Застройщиком может быть составлен соответствующий акт о нарушении договорных обязательств и к нему могут быть применены санкции, предусмотренные пунктом 7.7. настоящего Договора.

5.2.8. Участник обязуется по исполнению Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 9.1.1. произвести все зависящие от него действия по снятию с Земельного участка обременения в виде залога, в том числе обратиться с соответствующим заявлением в органы государственной регистрации.

5.2.9. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта, в том числе, расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае возникновения такой необходимости, или установления такого требования действующим законодательством), расходы, связанные с услугами уполномоченных органов, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы. Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом, правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть предусмотрены отдельным договором.

5.2.10. Участник не вправе требовать от Застройщика произведения обмеров Объекта долевого строительства.

6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Передаточного акта в сроки и порядке, предусмотренные

настоящим Договором. Отсутствие технических обмеров не может быть основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником.

6.2. В течение _____ месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию, Застройщик обязан предоставить Участнику возможность принять, а Участник обязуется в указанный срок выполнить надлежащим образом свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства путем подписания Передаточного акта, с учетом сроков и правил сдачи-приемки Объекта, установленных Сторонами настоящим Договором, в частности пунктами 6.3.- 6.4.; 6.8.-6.9 настоящего Договора.

6.3. Застройщик обязуется проинформировать Участника о сроках передачи Объекта и предоставить ему возможность принять Объект долевого строительства, а Участник в свою очередь обязуется приступить к приемке Объекта долевого строительства от Застройщика в течение 7 (семи) дней с даты получения Участником уведомления о завершении строительства Гаража-стоянки и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в любом случае не позднее, чем по истечении 30 (тридцати) дней с даты отправления Застройщиком вышеуказанного уведомления принять Объект долевого строительства по Передаточному акту. При этом, обязанность по внесению платы за услуги и работы по управлению Гаражом-стоянкой, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Гараже-стоянке коммунальные услуги возникает у Участника с момента (даты) подписания Передаточного акта, а также, в случае, предусмотренном п. 6.4. настоящего Договора, с момента (даты) составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

6.4. В случае уклонения Участников от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3. настоящего Договора срок или при отказе Участников от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 1 (одного) месяца с момента окончания срока, предусмотренного п. 6.3. настоящего Договора, для принятия Объекта долевого строительства Участниками, вправе составить односторонний Передаточный акт.

6.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления и подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

6.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Передаточного акта.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Передаточного акта, а также риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

6.8. В случае выявления Сторонами каких-либо строительных недоделок/недостатков строительства, нарушения обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта, иных недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования в соответствии с положениями настоящего Договора, а также в соответствии со статьями 7 и 8 Закона 214-ФЗ, то до подписания Передаточного акта Стороны обязуются составить соответствующий акт, либо заключить отдельное соглашение об устранении строительных недоделок.

При этом, Стороны пришли к соглашению о том, что на акт, или иной документ, указывающий на наличие строительных недоделок распространяются требования:

- подписывается Участником лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- содержит информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или положение действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- содержит установленный Участником разумный срок устранения недостатков (строительных недоделок);

При несоблюдении указанных выше условий акт, или иной документ считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

В случае несоблюдения данных требований Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», только после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником соответствующего требования и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

6.9. Стороны договорились о том, что, в случае выявления несущественных отклонений от требований, установленных настоящим Договором, Стороны обязуются урегулировать все вопросы путем переговоров и подписанием соответствующего акта, либо заключением отдельного соглашения об устранении строительных недостатков. Сторонами признается, что уклоняющаяся от такого подписания Сторона нарушает установленные договорные обязательства в части сдачи-приемки законченного строительством Объекта и действия уклоняющейся Стороны расцениваются как злоупотребление правом и считаются заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав и нарушением положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации. Сторона, чьи законные права и интересы, установленные договорными обязательствами нарушены, вправе составить в одностороннем внесудебном порядке Передаточный акт, при этом обязательства передающей Стороны считаются выполненными с даты подписания такого Передаточного акта.

6.10. У Участника одновременно с подписанием Передаточного акта или по истечении срока, установленного для подписания Передаточного акта, а также при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке возникает обязанность заключить договор управления с управляющей организацией, эксплуатирующей Объект по утвержденным договорным тарифам и обязуется произвести в пользу управляющей организации авансовый платеж за 2 (Два) месяца за услуги управления и эксплуатации Объекта долевого участия (оплата услуг управляющей организации является конклюдентными действиями Участника, направленными на установление воли Сторон возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений).

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектной документации на Гараж-стоянку, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, действующим на момент прохождения экспертизы проектной документации. Срок ввода Гаража-стоянки в эксплуатацию указан без учета обстоятельств, о которых Застройщику может быть не известно на момент подписания Договора. В случае изменения условий реализации инвестиционного проекта и норм действующего законодательства, в соответствии со ст. 417 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также выпуска распорядительных документов и рекомендаций органами государственной власти, в том числе надзорными и контролирующими инстанциями, местной администрацией, влияющих на срок ввода в эксплуатацию Гаража-стоянки, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке продлить и установить новый срок ввода Гаража-стоянки в эксплуатацию, уведомив об этом Участника в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона 214-ФЗ и статьей 452 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом, при своевременной и оговоренной Сторонами в настоящем Договоре передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, Участник не вправе требовать каких-либо компенсаций и выплат от Застройщика за нарушение сроков ввода Гаража-стоянки в эксплуатацию, так как данный срок не является сроком, установленным Сторонами для передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное Комитетом государственного архитектурно-строительного надзора г. Москвы в установленном порядке.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

7.4. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от установленных строительных норм, приведшими к ухудшению качества, или с иными недостатками, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Если иное не оговорено сторонами дополнительно, то разумный срок не может составлять менее 1(одного) месяца с даты предъявления требования об устранении недостатков.

7.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

7.6. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных статьей 6 настоящего Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

7.7. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных статьей 4. Настоящего Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ. А также, Застройщик оставляет за собой право, в соответствии с условиями и обязательствами Участника по настоящему Договору в случае уклонения, неисполнения, ненадлежащего исполнения Участником статьи 4; пунктов 5.2.4.; 5.2.6. – 5.2.8.; . настоящего Договора и в соответствии со статьей 10 закона 214-ФЗ, взыскать с Участника единовременный штраф в размере общей суммы задолженности Участника на дату отправки Застройщиком соответствующего требования, также в случае отсутствия у Участника непосредственно финансовой задолженности и неисполнения им договорных обязательств, предусмотренных вышеуказанными пунктами настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника выплаты единовременного штрафа в сумме до 3% (трех процентов) от установленной итоговой Цены настоящего Договора. С учетом рисков Застройщика, и в обеспечение интересов других Участников долевого строительства, Стороны признают суммы назначенных выплат и штрафов соразмерными и подлежащими выплате Участником в пользу Застройщика по первому его требованию. Требование о выплате штрафов в одностороннем внесудебном порядке формируется и направляется Застройщиком Участнику по адресу, указанному в настоящем Договоре и подлежит исполнению Участником в указанный срок, путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в настоящем Договоре или указанным в требовании уведомлении. Уплата штрафа не освобождает Участника от надлежащего исполнения основного обязательства. Сторонами установлено, что неисполнение обязательств по выплате штрафа является неисполнением Участником обязательств по уплате соответствующих платежей по Договору, в соответствии с частями 4 и 5 статьи 5 закона 214-ФЗ.

7.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, в частности со статьей 10 Закона 214-ФЗ. Участник соглашается с тем, что сумма расходов и штрафов, указываемая Застройщиком в соответствии с положениями статьями 8.4. и 8.6. настоящего Договора устанавливается им в одностороннем порядке.

7.9. Участник вправе предъявить Застройщику требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и не является следствием неправильного использования и эксплуатации Объекта.

7.10. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных соглашением Сторон. Соглашение о расторжении подписывается Сторонами и вступает в силу с даты исполнения условий, указанных в таком Соглашении о расторжении.

8.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

8.2.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта более, чем на 2 (два) месяца от срока, установленного сторонами для сдачи-приемки Объекта в пункте 6.2. настоящего Договора;

8.2.2. если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

8.2.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

8.2.4. в иных установленных Законом 214-ФЗ или настоящим Договором случаях.

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ, а именно:

8.3.1. прекращения или приостановления строительства (создания) Гаража-стоянки, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

8.3.2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Гаража-стоянки, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе, существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

8.3.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Гаража-стоянки

8.3.4. в иных установленных Законом 214-ФЗ или настоящим Договором случаях.

8.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в пунктах 8.2., 8.3. настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им по настоящему Договору денежные средства, а также уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком. Уплата денежных средств по условиям такого расторжения Застройщиком Участнику осуществляется по реквизитам, указанным в настоящем Договоре и обязательства Застройщика об уплате денежных средств, причитающихся Участнику, считаются выполненными с даты их списания с расчетного счета Застройщика. При этом, во исполнение положений частей 4 и 5, статьи 5 Закона 214-ФЗ Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения, однако, если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, и письменно не проинформировал Застройщика о способе возврата денежных средств, то Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства. Оформление депозита у нотариуса и стоимость всех услуг и накладных расходов, включая услуги третьих лиц по открытию и оформлению депозита у нотариуса осуществляется за счет средств Участника и удерживается Застройщиком в одностороннем внесудебном порядке из причитающихся Участнику к возврату денежных средств. Решение о привлечении третьих лиц Застройщик принимает без каких-либо согласований и дополнительных соглашений Сторон.

8.5. В случае расторжения настоящего Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. В случае взыскания неустойки (пени) по условиям такого расторжения уплата Застройщиком Участнику осуществляется по реквизитам, указанным в настоящем Договоре и обязательства Застройщика об их уплате, считаются выполненными с даты их перечисления с расчетного счета Застройщика.

8.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Законом 214-ФЗ и в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, в том числе в случаях:

8.6.1. нарушения Участником условий и порядка расчетов, установленных статьей 4 настоящего Договора;
8.6.2. нарушения Участником непосредственно сроков и сумм внесения оплат, в том числе Цены Договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем на 60 (шестьдесят) дней, включая оплаты по Договору за неисполнение Участником принятых на себя обязательств в соответствии с п. 7.9. настоящего Договора;

8.7. В случае принятия решения об одностороннем расторжении данного Договора Застройщик направляет Участнику Уведомление о расторжении минимум за 30 (тридцать) дней до намеченной даты расторжения. Уведомление должно содержать условия о последствиях расторжения и всех выплатах, подлежащих оплате.

8.8. Согласно статье 9 Закона 214-ФЗ, в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, таковой считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.9. 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.

9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

9.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору осуществляется следующими способами:

9.1.1. Залогом Земельного участка, который с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Участника, на котором осуществляется строительство Гаража-стоянки, и строящийся на Земельном участке Гараж-стоянка, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства.

9.1.2. Страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору путем заключения договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства (далее - договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации о страховании в порядке, предусмотренном статьями 13 и 15.2 Закона 214-ФЗ.

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

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, а также, изменения действующего законодательства.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана любым доступным способом в течение 10 (десяти) календарных дней со дня, когда ей стало известно о таких обстоятельствах проинформировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней сообщить об этом другой Стороне любым доступным способом, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более шести месяцев, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.2. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, непосредственно Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

11.3. Участник подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для Участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для Участника обстоятельств и настоящий Договор не является для Участника кабальной сделкой. Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании. Участник подтверждает, что заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, а также Участник выражает свое согласие на передачу Застройщиком в страховую и управляющую организации, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.

11.4. Любая корреспонденция (в т.ч., обращения, уведомления, требования сообщения и т.п.) должны направляться в письменной форме. Корреспонденция будет считаться направленной надлежащим образом, если она направлена письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае отсутствия уведомляемой Стороны по адресу уведомления, указанному в настоящем Договоре (в том числе при наличии на почтовом уведомлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.д.), корреспонденция считается направленной и и полученной соответствующей Стороной Договора со всеми вытекающими из данного обращения последствиями. Обязательства по уведомлению Стороны, направившей корреспонденцию другой Стороне, считаются выполненными во всех указанных в настоящей статье случаях.

11.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.6. Приложение № 1 к настоящему Договору является его неотъемлемой частью.

11.7. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Все споры подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта долевого строительства.

11.8. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

11.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.10. Участник обязуется сообщить Застройщику в письменном виде в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, обслуживающего банка и реквизитов расчетного счета в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня изменения. В случае, если Участник не уведомил Застройщика о смене адреса, все письма-уведомления Застройщика считаются надлежащим образом отправленными.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»	Участник:
--	------------------

Застройщик
ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»
Генеральный директор

Участник

_____/_____/_____

_____/_____/_____

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства/Объект – нежилое помещение, предназначенное для размещения транспортных средств (Машино-место), которое обозначено в границах и расположено по строительному адресу: _____ на ____ (_____) этаже, **со строительным номером нежилого помещения (Машино-места) № ____ (_____).** Проектная площадь Объекта долевого строительства ориентировочно составляет _____ (_____) кв.м. Согласно предварительному описанию Объект долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору), а также общее имущество, создаваемое с привлечением денежных средств Участника, подлежат передаче Застройщиком и приемки Участником в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Непосредственно Объект долевого строительства передается после получения разрешения на ввод в эксплуатацию без отделки и ограждений.

Основные характеристики Гаража-стоянки:

Вид - открытый неотапливаемый многоярусный паркинг на 843 машино-места с магазином, в границах жилой многоквартирной застройки, расположенная по строительному адресу: город Москва, Новомосковский административный округ, поселение Внуковское, деревня Рассказовка (адрес в соответствии с разрешением на строительство: Москва, НАО, п. Внуковское, д. Рассказовка)

Назначение - нежилое

Этажность – 6+1 подземный

Общая площадь – 28 823,0 кв.м.

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий - монолитный железобетонный каркас и наружные стены из мелкоштучных блоков из легкого бетона

Класс энергоэффективности - В «высокий»

Сейсмостойкость - Соответствует СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81* Строительство в сейсмических районах»

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА № _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик
ООО «Красный Октябрь - Рассказовка»
Генеральный директор

Участник

_____/_____/_____

_____/_____/_____