

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«__» _____ 201__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МонАрх-УКС» (ООО «МонАрх-УКС»), находящееся по адресу: 123298, г. Москва, ул. 3-я Хорошевская, д. 7, стр. 3, (ОГРН 5147746194921, ИНН 7714947216, КПП 773401001), в лице Генерального директора Курако Д.В., действующего на основании Устава, именуемое далее **«Застройщик»** с одной стороны, и

_____, пол: _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____ № _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения: _____), именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, 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 участия в долевом строительстве (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) входящий в состав **Многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, Северо - Западный административный округ, внутригородское муниципальное образование Хорошево-Мневники, 3-я Хорошевская ул., вл. 7, Жилой дом (корпус _____) далее – «Жилой дом»** и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства (раздел 3 настоящего Договора) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на земельном участке с кадастровым номером: №77:08:0010004:10094, площадью 114 057 кв.м, расположенном по адресу: город Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 7 и земельном участке с кадастровым номером: 77:08:0010004:10096, площадью 10 684 кв. м., расположенном по адресу: город Москва, ул. 3-я Хорошевская, вл. 7, стр. 5,6,7,9,10,12,13,14,15,16,17, принадлежащих последнему (Застройщику) на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № 3-1 от «19» декабря 2014 года, заключенного между Закрытым акционерным обществом «Тепличное» и Обществом с ограниченной ответственностью «МонАрх-УКС», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «01» октября 2015 года за № 77-77/008-77/008/025/2015-239/1, (в редакции дополнительного соглашения № 1 от «11» марта 2016г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «28» апреля 2016 года за № 77-77/008-77/008/025/2016-1187/1) (далее по тексту – **«Земельный участок»**).

Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства дает свое полное и безоговорочное согласие на передачу Застройщиком земельного участка в ипотеку банку, что подтверждается подписанием настоящего Договора.

1.3. Строительство Жилого дома ведется на основании разрешения на строительство № _____ «__» _____ 201__ г, выданного ООО «МонАрх-УКС» Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

1.4. Информация о строящемся Жилом доме указана в Проектной декларации (далее по тексту – **«Проектная декларация»**), опубликованной на сайте www.monarch-realty.ru.

Изменение данных, указанных в пунктах 1.2.-1.4. Договора, не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника долевого строительства о произошедших изменениях дополнительно.

1.5. **Объект долевого строительства** (раздел 3 настоящего Договора) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, а также общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади жилого помещения Участника долевого строительства.

1.6. Ориентировочный срок ввода Жилого дома в эксплуатацию до - _____ года.

Датой ввода Жилого дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным государственным органом разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства не позднее _____ года.

Стороны соглашаются, что Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в

отношении досрочной передачи Объекта долевого строительства.

1.7. Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания Акта приема-передачи для оформления права собственности на Объект долевого строительства (далее по тексту – **«Акт приема-передачи в собственность»**). Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства после надлежащего исполнения им обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе по оплате Цены Договора в полном объеме, и не ранее даты получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в установленный в п. 1.6. Договора срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном ГК РФ.

1.8. Застройщиком по настоящему Договору не осуществляется строительство объектов социальной инфраструктуры, право собственности, на которые подлежат передаче в общую долевую собственность Участникам долевого строительства, либо на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность.

1.9. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Жилого дома, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Жилого дома сторонние организации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора определяется Сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также затраты Застройщика на оплату процентов по кредитам и займам, привлекаемым для строительства Объекта долевого строительства, а так же на иные цели, предусмотренные ст.18 Закона 214-ФЗ

2.2. Цена Договора составляет _____, исходя из произведения Расчетной площади Объекта долевого строительства (п. 3.1. настоящего Договора) на стоимость 1 (Одного) квадратного метра такой площади – _____ Стоимость 1 (одного) квадратного метра Расчетной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

2.3. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика (НДС не облагается), а также затраты Застройщика на оплату процентов по кредитам и займам, привлекаемым для строительства Объекта долевого строительства, НДС не облагается согласно ст. 149 Налогового кодекса РФ. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность стоимость услуг Застройщика окончательно определяется как разница между Ценой настоящего Договора и затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

2.4. В Цену Договора не включены затраты Участника долевого строительства по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, указанный в п. 3.1. Договора.

Внесение Участником долевого строительства денежной суммы в счет Цены Договора, согласно п. 2.2. Договора, производится Участником долевого строительства одновременно на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора, не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора. Все платежи по Договору производятся Участником долевого строительства в рублях. Датой надлежащего произведения платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.5. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п.2.2. Договора цена Договора может быть изменена на условиях, указанных в пп.2.6.1, пп.2.6.2. настоящего Договора.

2.6. После проведения органами технической инвентаризации Объекта Стороны, исходя из окончательной суммарной площади Объекта по данным обмеров и стоимости одного квадратного метра, указанной в п.2.2. Договора, уточняют Цену Договора, что оформляется соответствующим дополнительным соглашением к Договору:

2.6.1. в случае увеличения Расчетной площади Объекта долевого строительства (приложение № 1 к Договору) более чем на 1 кв. м по данным экспликации органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, о чем Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

2.6.2. в случае уменьшения Расчетной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м. по данным экспликации органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, о чем Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

- 2.6.3. В случае уменьшения или увеличения Расчетной площади Объекта долевого строительства (приложение № 1 к Договору) менее чем на 1 кв. м. по данным экспликации органов, осуществляющих техническую инвентаризацию, по сравнению с данными проектной документации, взаиморасчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства не производятся.
- 2.6.4. Указанная в п.2.6. настоящего Договора уточненная цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта органами технической инвентаризации.

2.7. Проведение всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему Договору Стороны свидетельствуют в Акте приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, что является подтверждением исполнения обязательства по уплате Цены настоящего Договора Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Объект долевого строительства - структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Жилого дома, без учета летних помещений, с возможностью осуществления прямого доступа к местам общего пользования, состоящее из количество комнат ____ (____), **общая проектная площадь** _____ (_____) кв.м., **номер на площадке** _____ (_____), **условный № (индекс):** _____ (_____) расположенный в **корпусе** _____ (_____), имеющей следующие проектные характеристики: **секция** _____ (_____), **этаж** _____ (_____), а также встроенных помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд. Описание Объекта долевого строительства приведено в описании и плане объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору). Характеристика Объекта долевого строительства указана в Характеристике передаваемого Объекта долевого строительства (Приложение №2 к настоящему Договору). Условный номер (индекс) присваивается Объекту долевого строительства Застройщиком на основании данных проектной документации и может быть изменен после проведения обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Показатель Расчетной площади Объекта долевого строительства Участника долевого строительства устанавливается Сторонами в целях исчисления Цены настоящего Договора. Расчетная площадь Объекта долевого строительства до проведения обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений. Окончательная суммарная площадь Объекта долевого строительства уточняется Сторонами после проведения обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

3.2. Примерный план Объекта приведен в Приложении №1 к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

3.3. Участник долевого строительства ознакомился с проектной планировкой Объекта долевого строительства в соответствии с Планом создаваемого объекта, предоставляемого Застройщиком в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной, поскольку Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Жилого дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Жилой дом и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

3.4. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора у Застройщика отсутствуют аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. Договора, за исключением указанных в пп. 5.7 Договора.

3.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Жилого дома, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи в собственность объекта долевого строительства Жилого дома соответствующему участнику долевого строительства.

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

3.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СОБСТВЕННОСТЬ

4.1. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект в указанный в пункте 1.6. настоящего Договора срок.

4.2. Стороны пришли к соглашению, что Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом, является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в собственность в степени строительной готовности и инженерного обеспечения согласно проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований и в соответствии с Характеристикой Объекта долевого строительства (Приложение № 2 к настоящему Договору).

В том случае, если в ходе строительства Жилого дома Застройщиком будет принято решение на основании императивных норм действующего законодательства Российской Федерации о выполнении отделочных работ в Объекте долевого строительства сверх работ, указанных в проектной документации, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства о таком решении и необходимости изменения условий настоящего Договора. При этом Цена настоящего Договора подлежит соответствующему изменению в сторону увеличения.

4.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии со ст. ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Жилого дома в части, пропорциональной площади Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

После принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность Участник долевого строительства вправе обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе заключить с третьим лицом возмездный договор поручения об оказании содействия в регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.5. Застройщик обязуется, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность Объект долевого строительства (встречное исполнение), для чего не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома в соответствии с условиями Договора, о необходимости проведения Сторонами сверки расчетов и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях

бездействия Участника долевого строительства по принятию Объекта долевого строительства. Указанное уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 11 настоящего Договора, в качестве почтового, или вручается Участнику долевого строительства лично либо его законному представителю под расписку.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в собственность (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок без письменного объяснения Участником долевого строительства уважительности причин просрочки принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия им Объекта долевого строительства и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в разделе 11 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Все обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или подписания Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства освобождает Застройщика от ответственности за неисполнение им настоящего Договора в части передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.6. С даты подписания Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства не вправе изменять его функциональное назначение, а также проводить в нем перепланировку (переоборудование) без предварительного письменного согласования с Застройщиком или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома. Участник долевого строительства вправе проводить любые ремонтные работы Объекта долевого строительства только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник долевого строительства.

4.7. С даты подписания Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства (с даты составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

Одновременно с подписанием Сторонами Акта приема-передачи в собственность Участник долевого строительства обязуется заключить с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Жилого дома соответствующий договор на управление и/или эксплуатационное обслуживание Объекта долевого строительства, в том числе мест общего пользования Жилого дома, и предоставление коммунальных услуг. С этого же момента Участник долевого строительства принимает обязательства по компенсации расходов по уплате по действующим тарифам стоимости технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации, а также иных издержек, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, обеспечением надлежащего санитарного состояния Объекта долевого строительства и охраной мест общего пользования в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты выставления соответствующего счета (счетов).

4.8. В момент подписания Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно заявить Застройщику обо всех недостатках, которые могут быть выявлены и установлены при обычном способе осмотра. Обнаруженные недостатки Объекта долевого строительства фиксируются Сторонами в Дефектной ведомости и подлежат устранению Застройщиком в сроки и порядке, установленном настоящим Договором и Дефектной ведомостью. Устранение всех выявленных согласно Дефектной ведомости недостатков является основанием для подписания сторонами Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства.

4.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в

установленные настоящим Договором сроки, а также в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.5. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственности за сохранность, а также изменение состояния и качества Объекта долевого строительства.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. Распоряжение помещениями Жилого дома производится Застройщиком с учетом того, что преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности участников долевого строительства на Жилой дом не применяются к отношениям передачи прав требования на Объекты долевого строительства в Жилом доме, в силу статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации

Участник долевого строительства вправе с предварительного письменного согласия Застройщика на согласованных Сторонами условиях и в соответствии с нормами законодательства РФ о перемене лиц в обязательстве после осуществления государственной регистрации настоящего Договора и до подписания сторонами Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства полностью или частично передать принадлежащее ему по настоящему Договору право требования на Объект долевого строительства одному или нескольким лицам при условии уплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора в полном объеме.

Перевод долга Участником долевого строительства по уплате Цены настоящего Договора частично или в полном объеме может быть совершен только с предварительного письменного согласия Застройщика и на согласованных между Сторонами условиях.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на договоре резолюции Застройщика, свидетельствующей о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и отражении произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Договор уступки права требования, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

5.2. В целях строительства Жилого дома Застройщик вправе заключать сделки по привлечению других Участников долевого строительства к финансированию строительства иных объектов долевого строительства в Жилом доме, а также заключать иные гражданско-правовые сделки в случае, если это не нарушает законных прав и интересов Участника долевого строительства.

5.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором.

5.4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считается находящимся в залоге Земельный участок. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до даты передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 4 настоящего Договора Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Жилого дома и не являющиеся Объектом долевого строительства по настоящему Договору, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения

5.5. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

5.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- последующее (до и/или после ввода Жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в нижеуказанных целях:

- строительство Объекта долевого строительства в границах Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом долевого строительства (по внешним границам фундамента Жилого дома), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

- прекращения права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога Земельного участка, на котором

возводится (расположен) Объект долевого строительства;

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект долевого строительства (расположен Жилой дом);

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объекта долевого строительства, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями

5.7. Стороны настоящего Договора извещены, что Земельный участок ранее обременен (заложен) на основании Договора № 4532-15/И1 от 11.12.2015г. между ПАО Банк «ФК Открытие» (залогодержатель) и ЗАО «Тепличное» (залогодатель) и Договора № 4429-15/И2 от 16.02.2016 г. между ПАО Банк «ФК Открытие» (залогодержатель) и ЗАО «Тепличное» (залогодатель). Застройщиком получено письменное согласие Залогодержателя на обременение земельного участка правами Участника долевого строительства в силу 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».

6. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке и привлечь другое лицо для участия в долевом строительстве Жилого дома в части Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. Договора, через 30 (тридцать) календарных дней после предварительного письменного уведомления Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном ст. 9 Договора, о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства вышеуказанного требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в Договоре почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему Объекта долевого строительства и возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные им по Договору денежные средства в счет уплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 6.2. Договора без начисления Застройщику неустоек, штрафов, пеней, а также процентов за пользование чужими денежными средствами.

6.2. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора и получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Участника долевого строительства с указанием реквизитов для произведения платежа. Если по истечении вышеуказанного срока Участник долевого строительства не обратился за получением денежных средств, либо не указал в своем заявлении реквизиты для произведения платежа, Застройщик обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.3. При неисполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок его передачи на 2 (Два) месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 6.2. Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора после предъявления соответствующего требования Участника долевого строительства.

6.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор и в других случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ. Односторонний отказ от исполнения Договора, кроме случаев, предусмотренных Законом 214-ФЗ, не допускается.

6.5. Настоящий Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон с учетом выплаты стороной, желающей расторгнуть Договор по основаниям, не предусмотренным Законом 214-ФЗ, отступного в размере 10 (Десяти) % от Цены Договора.

6.6. В случаях, предусмотренных п.п. 6.1.-6.4. Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

В случае, предусмотренном п. 6.5. Договора, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в письменном соглашении Сторон.

6.7. При расторжении Договора Сторонами, органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносится соответствующая запись о расторжении Договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из Сторон такого Договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из Договора, в соответствии с Договором и действующим законодательством Российской Федерации в соответствии с п. 7.3. Договора.

7.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Жилого дома, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред Застройщику и иным заинтересованным в окончании строительства Жилого дома участникам долевого строительства.

7.3. — Стороны пришли к соглашению, что настоящий Договор заключен в соответствии с Законом 214-ФЗ, со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона 214 –ФЗ.

7.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по Договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания законодательных актов и (или) иных нормативных правовых актов, изменяющих правовой режим Договора и (или) права и обязанности Сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации Договора и/или права собственности на Объект долевого строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств Сторон, и за наступление которых ни одна из Сторон не отвечает. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3-х (трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон без уплаты отступного, штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

7.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа в счет уплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику по его требованию неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в месте заключения Договора на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.6. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по Договору Стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды признается Сторонами равным нулю ввиду особенностей Договора и целей Сторон, заключивших Договор, а именно участие в долевом строительстве Жилого дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

8. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и считается заключенным с даты такой регистрации.

8.2. Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из действующих Сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение Договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений Сторон и обязательств из них вытекающих.

8.4. Договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию Сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к Договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

8.5. Недействительность отдельных положений Договора не влечет недействительности всего

Договора в целом.

8.6. Стороны пришли к соглашению о том, что на денежные средства, передаваемые по Договору и признаваемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в качестве авансовых платежей и/или предоплаты, проценты не начисляются и не истребуются.

9. КОРРЕСПОНДЕНЦИЯ, УВЕДОМЛЕНИЯ, ЗАПРОСЫ

9.1. Вся официальная корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора и направляемая любым способом, предусмотренным Договором, должна быть подписана уполномоченным лицом с простановкой печати организации. Настоящий пункт не распространяется на текущую переписку между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора.

9.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором, вся корреспонденция (уведомления, документы, информация), связанная с исполнением Договора, направляется одним из следующих способов: заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении; телеграммой с уведомлением; службой экспресс-доставки; курьерской службой; нарочным на имя соответствующей Стороны и по адресам Сторон, указанным в разделе 11 Договора либо передается полномочному представителю противоположной Стороны под роспись.

9.3. Корреспонденция, направляемая согласно п. 9.2. Договора, считается полученной:

- в дату, указанную в расписке о получении, если они были доставлены через курьерскую службу или нарочным либо переданы полномочному представителю противоположной Стороны под роспись;
- в дату, указанную в уведомлении о доставке, если они были направлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки;
- в дату отправки, если они были отправлены посредством почтовой, телеграфной связи или службой экспресс-доставки и возвратились с отметкой почтовой службы (организации, осуществлявшей доставку) об отсутствии (выбытии) адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения.

9.4. Направление корреспонденции посредством факсимильной связи или электронной почты допускается:

- в случаях, прямо предусмотренных Договором;
- в исключительных случаях в целях оперативного решения вопросов при условии последующего направления в течение 2 (двух) рабочих дней оригинала корреспонденции на бумажном носителе в порядке, указанном в п.9.2. Договора. При этом корреспонденция, направленная на бумажном носителе, будет считаться полученной в дату получения такой корреспонденции по факсу или электронной почте при наличии соответствующего подтверждения.

Настоящий пункт, однако, не ограничивает право Сторон на осуществление текущей переписки между сотрудниками Сторон, ответственными за исполнение Договора, посредством факсимильной связи или электронной почты.

9.5. Подтверждением получения корреспонденции адресатом в случае отправки корреспонденции средствами факсимильной связи является экземпляр уведомления с надлежащим адресом и телефонным номером адресата, зарегистрированный в соответствующем реестре исходящих факсимильных сообщений с отметкой аппарата отправителя о нормальной передаче сообщения. Подтверждением получения корреспонденции адресатом в случае отправки корреспонденции по электронной почте является уведомление о доставке, генерируемое автоматическим почтовым сервером или дата ответа адресата с адреса его электронной почты.

9.6. Каждая Сторона обязана письменно уведомить об изменении своих реквизитов (в том числе изменение адреса, банковских реквизитов и т.д.), а также о смене организационно-правовой формы, смене названия, прекращении или приостановлении действия лицензии, проведении реорганизации, ликвидации, начале процедуры банкротства и любых других существенных изменениях своего статуса в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента такого изменения (но в любом случае не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты оплаты). Уведомление об изменении банковских реквизитов может быть сделано также путем предоставления счета на оплату, содержащего новые платежные реквизиты.

9.7. В случае если в результате нарушения сроков предоставления уведомления или неправильного указания Стороной-получателем реквизитов для оплаты платежа были произведены по неправильным реквизитам, Сторона-плательщик считается надлежаще исполнившей обязанности по оплате. При этом если перечисленные денежные средства возвратятся на расчетный счет Стороны-плательщика, Сторона-плательщик обязана перечислить полученные денежные средства Стороне-получателю в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента возврата.

9.8. Корреспонденция, отправленная Стороной по последнему известному адресу другой Стороны до получения Стороной уведомления другой Стороны об изменении адреса, считается отправленной надлежащим образом.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации согласно п. 7.3. Договора.

10.2. Стороны пришли к соглашению о соблюдении обязательного претензионного (досудебного)

порядка урегулирования споров по вопросам ненадлежащего исполнения Договора.

Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть ее и дать ответ в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии.

В противном случае Стороны передают спор на рассмотрение суда в установленном законом порядке по месту исполнения Договора.

10.3. При изменении реквизитов Сторон: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, паспортных данных и т.п., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

10.4. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по Договору сведений.

10.5. Договор составлен на 10 (десять) листах без учета приложений.

10.6. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

10.7. Структура Договора, а также наименования его разделов применяются Сторонами в Договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено в Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, включая Федеральным законом 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».

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «МонАрх-УКС»

Место нахождения: 123298, г. Москва, ул. 3-я

Хорошевская, д. 7, стр. 3

ОГРН: 5147746194921

ИНН/КПП: 7714947216 / 773401001

р/с _____

ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" г. Москвы

к/с 30101810300000000985

БИК 044525985

Участник долевого строительства:

Гр. РФ _____

Почтовый адрес: _____

Телефон: _____

E- mail: _____

Генеральный директор

_____/Д.В. Курако/

м.п.

_____/_____/

Приложение № 1 к Договору № _____
участия в долевом строительстве от _____

План Объекта долевого строительства
в Жилом доме, расположенном по адресу:
**г. Москва, Северо Западный Административный округ, район Хорошево-Мневники, 3-я
Хорошевская ул., вл. 7 (Корпус ____)**

Условный номер (индекс): _____
Количество жилых помещений: _____
Этаж: _____
Общая площадь: _____ м²
Оси: _____

миПланировка

Застройщик:
ООО «МонАрх-УКС»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:
Гр. _____

_____/Д.В. Курако/
м.п.

_____/_____/

Характеристика Объекта долевого строительства
в Жилом доме, расположенном по адресу:
**г. Москва, Северо Западный Административный округ, район Хорошево-Мневники, 3-я
Хорошевская ул., вл. 7 (Корпус _____)**

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1. Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме, необходимом для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп жилых секций 1-ого этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межквартирные коридоры, внутренние лестницы жилой части, комната консьержа, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству- выполняются в объеме проекта.
2. В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка:

1.	Потолок	Монолитная железобетонная плита перекрытия
2.	Пол	Монолитная железобетонная плита покрытия
3.	Стены:	
3.1.	Стены наружные	Монолитно-железобетонные пилоны, комбинированный кирпичный фасад, поризованный камень
3.2.	Стены межквартирные	Монолитный железобетон, кирпич, либо пеноблок
3.3.	Стены межкомнатные	Пеноблок, либо кирпичные (возводятся на высоту 1-ого кирпича, либо 1 блока для трассировки помещений квартиры)
4.	Остекление:	
4.1.	Окна	Оконное и витражное остекление с двухкамерным стеклопакетом
4.2.	Балконы	Остекление и отделка не выполняются
4.3.	Встроенные шкафы, антресоли, подстоля	Не устанавливаются
5.	Отделка Объекта долевого строительства	Без отделки, со свободной планировкой. Санузел – устройство гидроизоляции
6.	Входные двери	Металлические
7.	Сантехническое оборудование Объекта долевого строительства:	
7.1.	Холодное и горячее водоснабжение	Стояковый вариант с установкой запорной арматуры без внутренней разводки
7.2.	Фекальная канализация	Стояковый вариант с установкой тройника без внутренней разводки
7.3.	Система отопления	В полном объеме
8.	Электротехническое оборудование:	Подключение к электричеству выполняется от внутриквартирного щита за счет дополнительных средств Участник долевого строительства
8.1.	Электрические плиты, светильники, розетки, выключатели	Не поставляются и не устанавливаются
9.	Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, интернет)	До распределительных коробок на этажах. Разводка по квартирам выполняется за счет дополнительных средств Участник долевого строительства

10.	Пожарная сигнализация	поквартирные датчики устанавливаются за счет дополнительных средств Участник долевого строительства
11.	Этажность корпуса	_____
12.	Общая площадь корпуса	_____
13.	Класс энергоэффективности	В (высокий)
14.	Класс сейсмостойкости	6 (шесть) баллов

Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее-«Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящем к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик:
ООО «МонАрх-УКС»

Участник долевого строительства:
Гр. _____

Генеральный директор

_____/Д.В. Курако/
 м.п.

_____/_____