

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве
жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроено-пристроенными помещениями
расположенного по строительному адресу: город Москва, СВАО, район Алексеевский,
Новоалексеевская улица, вл. 22А.

Российская Федерация
г. Москва

_____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Турман» (запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г. Москве 25.06.2004 г., что подтверждается свидетельством серия 77 № 006953904 от 25.06.2004 г., выданным Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г. Москве, основной государственный регистрационный номер 1047796456784), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Евдокимова Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, и

_____,
именуем _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. с изменениями и дополнениями (далее также – «Закон об участии в долевом строительстве»), заключили настоящий договор (далее также «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости - **жилой комплекс с подземной автостоянкой и встроено-пристроенными помещениями**, (далее – Многоквартирный дом), расположенный по строительному адресу: **г. Москва, СВАО, район Алексеевский, Новоалексеевская улица, вл. 22А.**, на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0023014:63, общей площадью 7 893 кв.м., с адресными ориентирами: г. Москва, ул. Новоалексеевская, вл. 22А, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. Объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией являются входящие в состав Многоквартирного дома:

_____,
характеристики которых в соответствии с проектной документацией указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также доля в общем имуществе Многоквартирного дома (далее «Объект»).

План этажа _____ корпуса _____ с графическим обозначением расположения Объекта с условным номером _____ на этаже, представлены в Приложении № 2.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

Состав общего имущества Многоквартирного дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Проектная площадь Объекта определена предварительно на основе проектной документации, фактическая площадь будет определена Бюро технической инвентаризации путем фактического обмера Объекта, включая лоджии, балконы, веранды, террасы и прочие помещения (включая летние).

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект в состоянии, соответствующем состоянию на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, с выполненными работами, предусмотренными Приложением № 1 к настоящему Договору, в соответствии с утвержденной в установленном порядке проектной документацией.

1.4. Срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома: 3 квартал 2017 года.

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства по Акту о реализации настоящего Договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости (далее – передаточный акт): 4 квартал 2017 года.

Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве сроки передачи Объекта, составляющих Многоквартирный дом, едины для всех Участников долевого строительства.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними», на основании Разрешения на строительство № RU77102000-008792 от 09.12.2013 г. выданного Застройщику Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы, сроком действия до 01 декабря 2016 г., Градостроительного плана земельного участка № RU77 – 102000-014881, утвержденного приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 29.01.2015 № 400, оформленного права собственности на земельный участок на основании Договора купли-продажи земельного участка от 27.12.2011 года № М-02-С01128, Распоряжения Департамента земельных ресурсов города Москвы от 23.11.2011 №3013-02 ДЗР, что подтверждается Свидетельством (бланк серии 77-АО № 634519) о государственной регистрации права, выданного 22 февраля 2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, Кадастровый (или условный) номер 77:02:0023014:63, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 27 января 2012 года сделана запись регистрации № 77-77-14/021/2011-283.

Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования международной ассоциации сетей «Интернет» по уникальному адресу сайта <https://www.egodom-moscow.ru>.

Застройщик гарантирует, что надлежащим образом исполняет все требования действующего законодательства РФ, имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) Многоквартирного дома, имеет в наличии проектную документацию, а также разрешения соответствующих государственных органов, необходимые для осуществления строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Участник долевого строительства уведомляет, что заключает настоящий Договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик:

2.1.1. Застройщик самостоятельно выполняет функции заказчика-застройщика. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций заказчика, подрядчика.

Застройщик обеспечивает соблюдение требований к размеру собственных денежных средств, нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика, установленных Правительством Российской Федерации, а также соблюдение сроков предоставления отчетности и выполнение иных обязательств, установленных Законом об участии в долевом строительстве и иными нормативными актами Российской Федерации.

2.1.2. Застройщик обязан осуществлять оформление всей документации на строительство Многоквартирного дома, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта и допускать отступления от него только в случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.1.3. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию, после чего, в течение трех рабочих дней со дня внесения соответствующих изменений, Застройщик обязан внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать указанные изменения в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве, в течение десяти дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию. При этом Застройщик обязуется не вносить изменения в проектную документацию существенно изменяющие проектные характеристики Объекта.

2.1.4. Застройщик принимает от Участника долевого строительства, в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке, денежные средства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме (далее также – денежные средства для строительства) и в счет предварительной оплаты услуг Застройщика (далее также – денежные средства на оплату услуг Застройщика).

2.1.5. Застройщик использует полученные от Участника долевого строительства в составе Цены Договора денежные средства для строительства в целях: строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов (а в случае их отсутствия - строительных норм и правил, правил безопасности, государственных стандартов, нормативных правовых актов Российской Федерации и г. Москвы, подлежащих исполнению при строительстве объектов капитального строительства), требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями, установленными в разрешении на строительство, проектной документацией, техническими условиями подключения Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, или возмещения затрат на его строительство (создание); возмещения затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома; возмещения затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного дома, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, когда проведение такой экспертизы является обязательным; строительства систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией; возмещения затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на любые другие затраты, как предусмотренные сводным сметным расчетом стоимости строительства, так и не предусмотренные им, если эти затраты были непосредственно связаны со строительством (созданием) Многоквартирного дома.

2.1.6. Денежные средства на оплату услуг Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства в составе Цены настоящего Договора, Застройщик вправе использовать по своему усмотрению для осуществления затрат, опосредованно связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, в частности (но не ограничиваясь): на уплату процентов за пользование средствами целевых займов и целевых текущих кредитов, полученных в рамках кредитных линий, привлеченных на финансирование затрат, связанных с реализацией инвестиционного проекта по строительству Многоквартирного дома, а также на уплату комиссий, взимаемых кредитными организациями по указанным кредитным операциям; на мероприятия по формированию и поддержанию интереса потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к инвестиционному проекту строительства Многоквартирного дома, привлечению внимания к нему и его продвижению на рынке недвижимости (реклама, создание и поддержка сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», проведение и/или участие в выставках, разработка бренда, фирменного стиля и т.п.); на юридические услуги в области градостроительной деятельности, инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, консультационные услуги в области финансов и т.п.; на оплату посреднических услуг, направленных на поиск и привлечение потенциальных участников долевого строительства и инвесторов к участию в инвестиционном проекте по строительству Многоквартирного дома.

2.1.7. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на целевое финансирование мероприятий, указанных в настоящем пункте настоящего Договора, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации настоящего Договора, в момент окончания исполнения

Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору (НДС не облагается – подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

2.1.8. Застройщик обеспечивает строительство и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома, принимает на себя обязательства заключения договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства

2.1.9. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного, настоящим Договором срока передачи Объекта направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта к передаче, с предупреждением Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.10. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, определенный в п. 1.5. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме, и уточнения общей площади Многоквартирного дома и Объекта Сторонами, завершения взаиморасчетов, по передаточному акту на Объект, качество которого должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

2.1.11. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня, следующего за днем получения Участником долевого строительства уведомления о готовности Объекта к передаче, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 1.5 настоящего Договора по передаточному акту, подписываемому Сторонами, при условии, что все взаиморасчеты, предусмотренные настоящим Договором, завершены.

2.1.12. В случае, если передача Объекта Застройщиком не может быть осуществлена в срок, указанный в п. 1.5 настоящего Договора, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и настоящим Договором.

2.1.13. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора Объект, а также право на результат участия в долевом строительстве и право требования на получение Объекта в собственность не заложены, не являются предметом судебного разбирательства, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, свободны от текущих имущественных обязательств и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, влекущих передачу Объекта.

2.1.14. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

2.1.15. Застройщик после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

2.1.15.1. Передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для возможности осуществления государственной регистрации прав собственности Участником долевого строительства на Объект не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

2.1.15.2. Принимает на себя обязательство осуществлять содержание общего имущества Многоквартирного дома, включая придомовую территорию (в том числе объекты благоустройства), и обеспечивать предоставление Участнику долевого строительства коммунальных услуг (отопление (в течение отопительного сезона), холодное и горячее водоснабжение; водоотведение; электроснабжение) на Объекте, услуг по охране общего имущества Многоквартирного дома с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента передачи Многоквартирного дома в управление управляющей организацией.

2.1.16. Застройщик обеспечивает просмотр Участнику долевого строительства Объекта на завершающей стадии строительства, с момента, когда Застройщиком может быть обеспечена безопасность Участника долевого строительства в процессе такого просмотра.

2.1.17. Застройщик сообщает по требованию Участника долевого строительства всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Многоквартирного дома и Объекта, и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

2.1.18. Застройщик несет все расходы, связанные с подготовкой документов, предоставляемых со стороны Застройщика на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

2.1.19. Уплата государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему осуществляется каждой из Сторон в соответствии с требованиями законодательства РФ о налогах и сборах. При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

2.2. Участник долевого строительства:

2.2.1. Участник долевого строительства обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену настоящего Договора и принять Объект при наличии у Застройщика разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2.2. Участник долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по передаточному акту Объект, качество которого должно соответствовать проектной документации и техническому описанию, содержащемуся в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

2.2.3. Если Участник долевого строительства в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника долевого строительства надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта составляет односторонний передаточный акт Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику долевого строительства считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника долевого строительства.

2.2.4. Участник долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, уточнения общей площади Многоквартирного дома и Объекта Сторонами и завершения взаиморасчетов, совместно с Застройщиком составляет и подписывает передаточный акт.

2.2.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией права собственности на Объект.

2.2.6. До государственной регистрации права собственности на Объект Участник долевой собственности не вправе без согласования с Застройщиком производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Объекта.

2.2.7. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств, указанных в п.п. 3.1., 3.2. настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

2.2.8. Участник долевого строительства вправе распорядиться полученными по настоящему Договору правами (требованиями) только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с согласия Застройщика, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта. Приобретатель прав приобретает все права Участника долевого строительства по настоящему Договору в отношении Объекта, указанного в Договоре уступки права требования.

2.2.9. В соответствии с действующим законодательством у Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства

одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, в связи с чем Участник долевого строительства участвует в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

2.2.10. Участник долевого строительства с момента подписания передаточного акта фактически владеет и пользуется построенным Объектом, то есть фактически осуществляет права собственника. Именно с этого момента он вправе обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации своего права, а после нее получает и юридическое право распоряжаться Объектом. Таким образом, моментом возникновения у Участника долевого строительства обязанности по оплате услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и охране Многоквартирного дома, Объекта, в том числе на оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг, связанных с обеспечением функционирования Многоквартирного дома, Объекта, в соответствии с их назначением, в том числе расходов по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и прилегающей к нему территории возникает в момент подписания передаточного акта.

2.2.11. Обязанность Участника долевого строительства по внесению платы за услуги по эксплуатации, техническому обслуживанию и охране Многоквартирного дома, Объекта, в том числе за оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг, связанных с обеспечением функционирования Многоквартирного дома, Объекта, в том числе расходов по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и прилегающей к нему территории не зависит от того, используется Объект Участником долевого строительства или нет. Факт неиспользования Объекта Участником долевого строительства не является основанием для освобождения его от участия в таких расходах.

2.2.12. Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы на Объекте, возведение перегородок, любые переустройства и/или перепланировки, выполняются им за свой счёт и возможны только после получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования в компетентных органах в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

2.2.13. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в п. 2.2.12 настоящего Договора, до получения Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе за последствия указанных действий.

2.2.14. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о перемене своего места жительства, об изменении сведений указанных в гл.10. настоящего Договора в течение 3 (Трёх) рабочих дней, с момента наступления указанных обстоятельств. Участник долевого строительства самостоятельно несет риск отрицательных последствий, вызванных отсутствием у Застройщика указанных сведений.

2.2.15. Участник долевого строительства несет все расходы, связанные с подготовкой документов, со своей стороны на государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, и денежных средств на оплату услуг Застройщика, которая подлежит уплате Участником в порядке и сроки, указанные в п. 3.2. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или путем внесения наличных средств в кассу Застройщика.

Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, определенная на момент подписания настоящего Договора, составляет

рублей, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.

(НДС не облагается – подпункт 1 пункта 2 статьи 146 и подпункт 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации).

3.2. Участник долевого строительства обязан оплатить на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре или через кассу Застройщика, Цену настоящего Договора в следующем порядке _____.

3.3. В расчетном документе Участник долевого строительства указывает назначение платежа: *«Оплата по договору № _____ участия в долевом строительстве жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроено-пристроенными помещениями расположенного по строительному адресу: город Москва, СВАО, район Алексеевский, Новоалексеевская улица, вл. 22А от _____ НДС не облагается».*

3.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Проектной площади Объекта, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической площади Квартиры по результатам обмеров Бюро технической инвентаризации, включающей в себя площади помещений Квартиры с учетом встроенных шкафов, лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и других помещений в Квартире, включая летние, подсчитываемая с применением к их площадям следующих понижающих коэффициентов: для лоджий – 0,5, для балконов и террас – 0,3 (далее – Фактическая площадь Квартиры).

В случае, если Фактическая площадь Квартиры станет отличной от Проектной площади Цена настоящего Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 3.4.1, 3.4.2 и 3.4.3 настоящего Договора и составления Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.4.1. Если в результате окончательного определения площади Квартиры, после проведенной технической инвентаризации, Фактическая площадь окажется больше Проектной площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, то Цена настоящего Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Фактической и Проектной площадью Квартиры (далее – Излишки площади).

Участник долевого строительства обязан оплатить Излишки площади, по цене, равной _____ **рублей** за один квадратный метр указанной площади.

Оплата производится Участником долевого строительства в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

В случае просрочки Участника долевого строительства в оплате Излишков площади, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник долевого строительства обязан оплатить пени за просрочку платежа в случае предъявления Застройщиком такого требования путем выставления счета на оплату пени. Счет на оплату пени за просрочку платежа направляется Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом с заказным уведомлением и описью вложения считается полученным Участником долевого строительства с даты, указанной им в заказном уведомлении Почты России. Оплата Участником долевого строительства пени по счету за просрочку платежа должна быть произведена не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета.

3.4.2. Если в результате окончательного определения площади Квартиры Фактическая площадь Квартиры окажется меньше Проектной площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего Договора, то Цена настоящего Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной и Фактической площадью Квартиры.

Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы из расчета _____ **рублей** за один квадратный метр излишне оплаченной площади.

Оплата производится Застройщиком в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.4.3. Цена настоящего Договора определяется (уточняется) каждой из Сторон расчетным путем в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора.

Если Цена настоящего Договора увеличивается или уменьшается (в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 3.4.1. и 3.4.2. настоящего Договора), то и составляющие Цену настоящего Договора суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры и общего имущества в Многоквартирном доме и денежных средств на оплату услуг Застройщика соразмерно увеличиваются или уменьшаются.

4. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект качество которого соответствует условиям настоящего Договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

4.2. Гарантийный срок на Объект исчисляется с момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта и составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта передаваемых Участникам долевого строительства исчисляется со дня подписания передаточного акта и составляет 3 (три) года.

4.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для его использования по назначению, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены настоящего Договора;
- 3) возмещения расходов Участника долевого строительства на устранение недостатков.

4.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок – в течении 30 (тридцати) дней с момента выявления существенных нарушений Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

4.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5. Расторжение Договора

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, предусмотренного разделом 3 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном п.5.2.1. настоящего Договора.

5.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 5.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 2.1.9. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 5.6 настоящего Договора.

5.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору в счет Цены настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения, перечислив денежные средства на счет Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору в счет Цены настоящего Договора, 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.

5.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

5.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

5.4. При расторжении Участником долевого строительства настоящего Договора до окончания срока его действия в отсутствие неисполнения или ненадлежащего исполнения настоящего Договора Застройщиком, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику 5% от фактически внесенных денежных средств на момент заключения соглашения о расторжении настоящего Договора. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств, за вычетом указанной в настоящем пункте денежной суммы, производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении настоящего Договора.

Сторона освобождается от указанной в настоящем пункте выплаты, если расторжение Договора было обусловлено неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по Договору другой Стороной.

5.5. Основания и последствия одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, расторжения настоящего Договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке определяются пунктами 5.5.1, 5.5.2 и 5.5.3 настоящего Договора.

5.5.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.4.3. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта;
- 4) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

5.5.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора;

3) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

5.5.3. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.5.1. настоящего Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 5.5.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств по настоящему Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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

6. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора, возникли после заключения настоящего Договора, которые невозможно предвидеть, избежать или предотвратить разумными мерами и которые признаются таковыми по действующему законодательству Российской Федерации и подтверждаются Свидетельством Торгово-Промышленной Палаты г. Москвы.

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

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

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

7. Срок действия Договора

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

7.2. Настоящий Договор прекращается:

по соглашению Сторон;

по решению суда;

по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;
в случаях, указанных в настоящем Договоре.

7.3. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

7.4. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8. Заключительные положения

8.1. Все споры и разногласия, возникшие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров, путем обязательного направления другой Стороной претензии заказным письмом с заказным уведомлением и описью вложения. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения. Моментом получения претензии Участником долевого строительства, является дата, указанная им в заказном уведомлении Почты России. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента получения претензии Участником долевого строительства, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации.

8.2. Все соглашения об изменениях и дополнениях к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме, оформлены Дополнительным соглашением и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8.3. Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

8.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

8.5. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем договоре, до поступления уведомления об их изменениях считаются совершенными надлежащим образом.

8.6. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем: Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Должностные лица Сторон (Стороны), подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при их обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон (Стороны) в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства или ликвидации;

8.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на обработку своих персональных данных, ставших известными Застройщику в связи с настоящим Договором, третьими лицами (операторами), привлеченными Застройщиком для целей обеспечения надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

8.8. Договор заключен на русском языке, изготовлен путем составления одного документа в трех подлинных экземплярах: один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника долевого строительства, один экземпляр – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

8.9. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9. Приложения к Договору

Приложение № 1 – Описание и технические характеристики объекта долевого строительства.

Приложение № 2 – План этажа _____ корпуса _____ с графическим обозначением расположения Объекта с условным номером _____ на этаже.

10. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Турман» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве "25"июня 2004 г.), юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д.22А, стр.13, комната 2; ОГРН 1047796456784; ИНН 7717512527; КПП 771701001; р/с 40702810038090112333 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225, к/с 30101810400000000225.

Генеральный директор _____ /Евдокимов С.В./

Участник долевого строительства:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул.
Новоалексеевская вл. 22А
№ _____

Российская Федерация
город Москва

_____ з.

Описание и технические характеристики
Объекта долевого строительства:

Застройщик:
ООО «Турман»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

_____/Евдокимов С.В./

_____/_____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул.
Новоалексеевская вл. 22А
№ 54А/04 от «06» апреля 2015года

Российская Федерация
город Москва

«06» апреля 2015 г.

**План этажа _____ корпуса _____ с графическим обозначением
расположения
_____ с условным номером _____ на этаже,**

Застройщик:
ООО «Турман»

Генеральный директор

_____/Евдокимов С.В./

Участник долевого строительства:

_____/_____/