

ДОГОВОР № тест
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

г. Москва

_____ года

_____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующей на основании _____, с одной стороны, и

тест Семенов Семен Семенович, 01.01.1990 года рождения, место рождения: Москва, паспорт: 0000 000000, выдан: _____, код подразделения: 000-000, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании, именуемые «Стороны»,

руководствуясь 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 (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: _____

1.2. Дом – _____

1.3. Объект – объект долевого строительства в Доме, а именно **квартира (жилое помещение)**, __ (____) **комнатная**, тип __ (____), расположенная в корпусе __, в секции № __ (____) на __ (____) этаже, со строительным номером (код помещения) _____, с размещением на поэтажном плане этажа Дома согласно Приложению № 1 к Договору, а также доля в общем имуществе Дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника и подлежащие передаче Участнику без внутренней отделки и инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования).

1.4. **Проектная площадь Объекта** – площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Дом, составляет _____ (_____) кв.м., из них летние помещения (площадь летних помещений рассчитываются с понижающим коэффициентом) – _____ (_____) кв.м.

1.5. Фактическая площадь Объекта – сумма общей площади помещений Объекта, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая летние помещения (площадь летних помещений рассчитываются с понижающим коэффициентом), которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом.

1.6. Цена – размер денежных средств, установленный в разделе 3 Договора, определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика). Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный Договором срок передать Объект Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. Строительство Дома ведется на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство _____ г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

- _____, зарегистрирован _____ Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве _____ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись государственной регистрации № _____

- Проектная декларация, первично опубликованная Застройщиком _____ в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте www.donstroy.com.

2.3. При оформлении права собственности Объект подлежит передаче в собственность Тесту Семенову Семену. Объект приобретает Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА

3.1. Цена рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта на цену 1 кв.м. Объекта в размере _____ рублей. Цена может быть изменена в случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта (п.п 3.4.-3.5. Договора).

3.2. В Цену не вкл. затраты Участника по оформлению Объекта в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

3.3. Участник в рамках строительства Объекта уплачивает Застройщику Цену в размере _____ руб. (_____) (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом 4. Договора.

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта, Цена подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены исходя из цены 1 кв.м. Объекта, указанной в п. 3.1. Договора и величины, на которую увеличилась или уменьшилась площадь Объекта. Об установлении Фактической площади Объекта и изменении Цены Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к Договору.

3.5. Сумма, подлежащая уплате Участником согласно п. 3.4. Договора, производится Участником в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения. Сумма, подлежащая возврату Участнику согласно п. 3.4. Договора, возвращается Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты

государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения путем перечисления на расчетный/текущий счет Участника по реквизитам, указанным в Дополнительном соглашении к Договору.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник производит оплату Цены путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иным способом, согласованном Сторонами. **Назначение платежа: «Оплата по Договору № _____ от _____, НДС не облагается».**

4.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

- Сумма в размере _____ (_____) оплачивается _____ г.

4.3. Факт оплаты Участником Цены подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка об исполнении или квитанциями к приходным кассовым ордерам. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или даты квитанций к приходным кассовым ордерам. Участник имеет право на досрочную оплату Цены (но не ранее государственной регистрации Договора), при этом Цена уменьшению не подлежит. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены. В случае просрочки Участником оплаты любого или единственного платежа в счет оплаты Цены, срок передачи Объекта, указанный в п. 6.1. Договора соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена, предусмотренная п. 3.3. Договора, не подлежит изменению в ходе создания Объекта, за исключением случая, предусмотренного п. 3.4. Договора.

5.1.2. Застройщик обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) банковских дней с момента подписания Договора.

5.1.3. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме (ст. 36 ЖК РФ), в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участником, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты фактической передачи Объекта Участнику.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) банковских дней с момента его подписания.

5.2.2. Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены и до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

5.2.3. Участник обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи в течение месяца с даты получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.2.4. После ввода Дома в эксплуатацию и в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. Договора, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Дома (договор управления Домом).

5.2.5. Застройщик в счет своего вознаграждения, содержащегося в Цене, несет расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта и оплате коммунальных услуг с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта с Участником или составления одностороннего Акта или иного документа (п. 6.4. Договора) о передаче Объекта.

5.2.6. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 7.1. Договора, не действует в отношении Объекта.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок до _____ г. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта допускается досрочно без согласования с Участником при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих текущих обязательств по Договору. Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта к передаче. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу для направления писем Участнику или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

6.2. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4 Договора.

6.3. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

6.4. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, установленном пунктом 5.2.3 Договора или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик, по истечении одного месяца со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам передаточного акта либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в предусмотренный Договором срок.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Доме в порядке, установленном Договором и действующим законодательством.

7.2. Стороны пришли к соглашению, что положения п. 1 ст. 317.1 Гражданского кодекса РФ ими не применяются.

7.3. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, в т.ч. в случае отказа Участника от дальнейшего участия в долевом строительстве Дома по любым основаниям, не указанным в Законе 214-ФЗ, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, расторжение Договора оформляется двусторонним соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом Участник уплачивает Застройщику денежные средства в размере 1 000 000 рублей (Один миллион рублей 00 копеек) руб. Застройщик вправе удержать указанную сумму из денежных средств, фактически уплаченных Участником по Договору. Возврат оставшейся суммы (при ее наличии) осуществляется Застройщиком в течении 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении в безналичном порядке путем перечисления на банковский счет, указанный Участником в соглашении о расторжении.

7.4. В целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика в рамках Договора и в соответствии со ст. 15.2 Закона 214-ФЗ, Застройщиком в качестве обеспечения исполнения обязательств по передаче Участнику Объекта, выбрано страхование гражданской ответственности Застройщика в случае неисполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта в срок, установленный п. 6.1. Договора. Между Застройщиком и страховой компанией по выбору Застройщика (далее – Страховщик) заключен договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Во исполнение условий п. 3 ст. 15.2 Закона 214-ФЗ Застройщик довел до сведения Участника сведения о Страховщике и условия страхования. Участник до подписания Договора ознакомлен с «Правилами страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве», принятыми Страховщиком.

7.5. Настоящим Участник дает свое согласие на изменение предмета залога (Земельного участка), а именно: образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела (изменения границ, уменьшения площади Земельного участка) в соответствии со схемой расположения земельного участка, утвержденной Департаментом городского имущества города Москвы, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение Застройщиком, в том числе от имени Застройщика, необходимых действий для государственной регистрации права аренды Застройщика на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок (ки), государственной регистрации залога права аренды на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) – подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Москве межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов Правительства Москвы и его структурных подразделений.

С момента постановки на кадастровый учет вновь образованного земельного участка и государственной регистрации права аренды на него, у Участника долевого строительства возникает право залога на право аренды вновь образованного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок.

Настоящее согласие действительно с момента заключения Договора до момента подписания Акта приема - передачи Объекта.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

8.1. Договор подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

8.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений Стороны уплачивают по правилам ч. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ.

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

8.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в Договоре. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в течение трех месяцев, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке в суде общей юрисдикции (для физических лиц) или Арбитражном суде г. Москвы (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) (договорная подсудность).

8.5. Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр Участнику, один экземпляр Застройщику, один экземпляр для предоставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.6. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего десять лет с момента их получения.

8.7. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. **тест Семенов Семен Семенович заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, требование ст.35 СК РФ выполнены – согласие супруга на заключение настоящего Договора Участником получено/не состоит в зарегистрированном браке.**

8.8. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

8.9. Реквизиты Сторон:

Участник:

тест Семенов Семен Семенович, _____ года рождения, пол: _____, место рождения: _____, паспорт: _____, выдан: _____ года _____, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: _____, Адрес для направления писем: _____.

Застройщик:

_____, ОГРН _____, ИНН/КПП _____, р/с _____ в БАНК _____, к/с _____, БИК _____, Адрес для направления писем Застройщику: _____

9. ПОДПИСИ СТОРОН

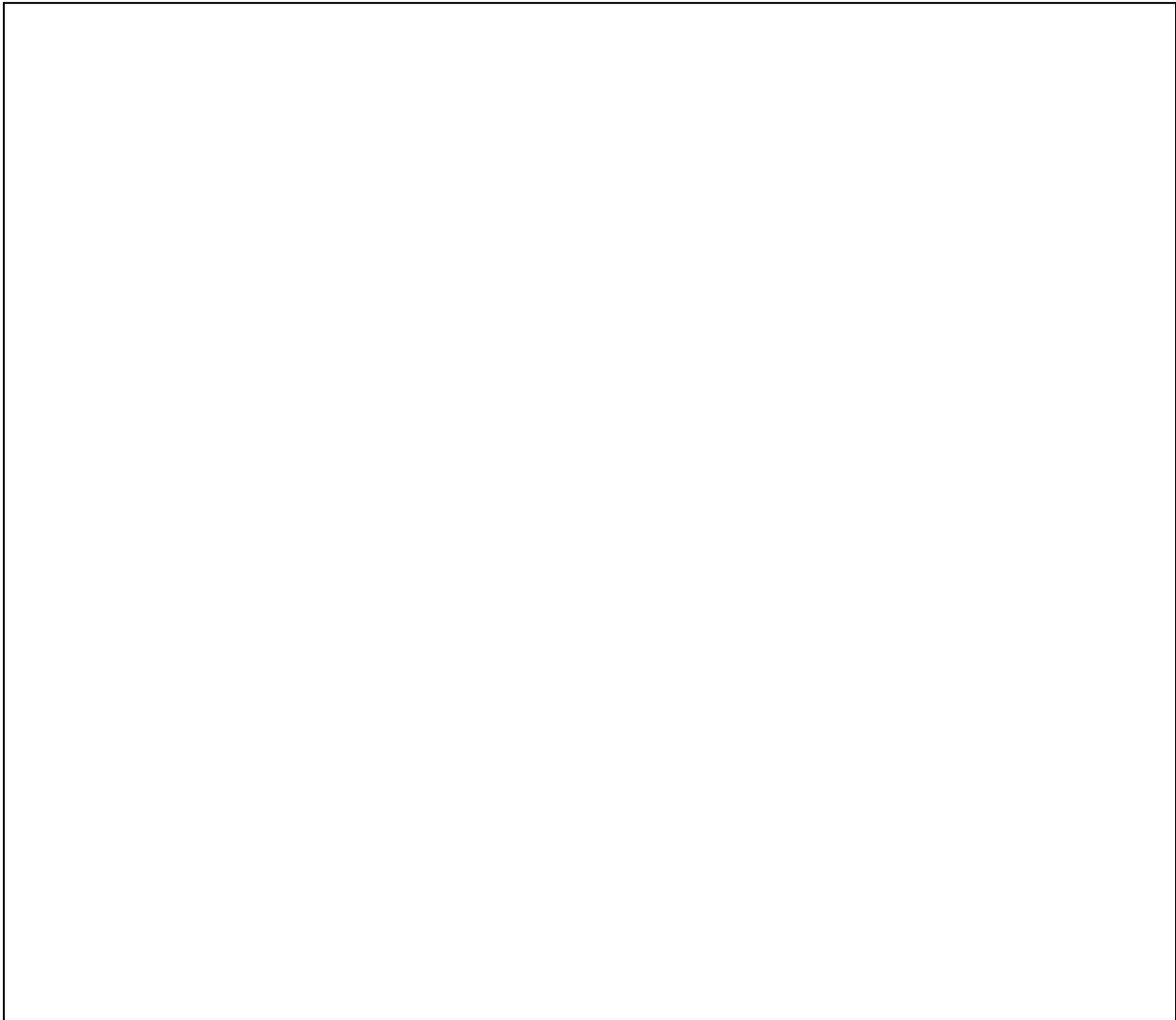
Застройщик

_____ по доверенности

Участник

_____ /тест Семенов Семен Семенович/

ПЛАН



квартира (жилое помещение), _____ комнатная, тип _____, со строительным номером (код помещения) _____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

_____ по доверенности

_____ / _____ /

Участник

_____ /тест Семенов Семен Семенович/