

ДОГОВОР № []-Л6/17

долевого участия в строительстве Гостинично-офисного комплекса. 1 этап – гостиница,
по адресу: Москва, САО, район Ховрино, ул. Левобережная, вл. 6/Б

город Москва

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «МосСтрой», зарегистрированное как юридическое лицо в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) 09 ноября 2012 года за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1127747129278, поставлено на учет в ИФНС России № 4 по г. Москве 09 ноября 2012 года, внесено в Единый государственный реестр налогоплательщиков (ЕГРН) с присвоением индивидуального номера налогоплательщика (ИНН) 7704820556 с кодом причины постановки (КПП) 770401001, **именуемое в дальнейшем, «Застройщик»**, в лице Генерального директора **Лавриновича Сергея Васильевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, пол __, дата рождения _____ г., место рождения _____, паспорт серии ____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____ г. код подразделения ____-____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, а при совместном упоминании всех сторон **Договора - «Стороны»**, а каждый контрагент по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий **Договор**, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1.** По настоящему **Договору Застройщик** обязуется в предусмотренный **Договором** срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Объект капитального строительства** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта капитального строительства**, передать **Объект долевого строительства**, согласно характеристикам установленным настоящим **Договором**, **Участнику долевого строительства**, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить обусловленную **Договором** цену и принять **Объект долевого строительства** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Гостинично-офисного комплекса. 1 этап – гостиница».
- 1.2.** Характеристики **Объекта капитального строительства**: «Гостинично-офисный комплекс. 1 этап – гостиница», расположен по строительному адресу: Москва, САО, район Ховрино, ул. Левобережная, владение 6/Б, со следующими характеристиками **Объекта капитального строительства** согласно полученного Разрешения на строительство №77-211000-011653-2015, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «02» октября 2015 года:

<i>Площадь участка</i>	0,2094 га
Наименование объекта капитального строительства	Гостинично-офисный комплекс, 1 этап – гостиница
<i>Площадь застройки</i>	843,3 м² (метров квадратных),
<i>Количество этажей</i>	9+1 подземный
	+1 верхний технический этаж
<i>Количество подземных этажей</i>	1 (один)
<i>Строительный объем, в том числе:</i>	28053,07 м³ (метров кубических)
<i>подземная часть</i>	3254,17 м³ (метров кубических)
<i>Общая площадь</i>	6442,21 м² (метров квадратных)
<i>Количество гостиничных номеров (шт)</i>	148 (сто сорок восемь)
<i>Адрес (местоположение) объекта:</i>	Москва, САО, район Ховрино, ул. Левобережная, вл. 6/Б
<i>Кадастровый номер земельного участка, в пределах которого расположен объект капитального строительства</i>	77:09:0001007:10

- 1.3.** Строительство **Объекта капитального строительства** осуществляется на земельном участке с кадастровым номером: **77:09:0001007:10**, площадью 0,2094 га, находящемся по адресу (имеющем адресные ориентиры):

Москва, САО, район Ховрино, ул. Левобережная, вл. 6/Б, земельный участок, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)) (в дальнейшем - земельный участок), Земельный участок принадлежит ООО «ВИАС» на праве собственности. Свидетельство о государственной регистрации права, выданного Управлением Федеральной службы государственного кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве) 77 АС 700867 от 30.12.2015 повторное, взамен свидетельства: 30.04.2008; 25.10.2011. Документы основания: Договор купли-продажи земельного участка от 27.02.2008 №27/06-н, запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 30 апреля 2008 года сделана запись регистрации №77-77-14/009/2008-42, далее – «Земельный участок».

- Земельный участок принадлежит **Застройщику** на праве аренды на основании **Договора аренды земельного участка №1/22 заключенного 6 сентября 2016 года между обществом с ограниченной ответственностью «ВИАС» и Застройщиком ООО «МосСтрой», зарегистрированного в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации: 77-77/009-77/009/054/2016-447/1.**

1.4. Предполагаемый Срок завершения строительства:

- **II квартал 2018 года.** (определяется в соответствии с Разрешением на строительство и Проектной декларацией).

Срок передачи **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** по акту приема-передачи:

- **не позднее IV квартала 2018 года.**

В случае, если строительство **Объекта капитального строительства** не может быть завершено в предусмотренный **Договором** срок, **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении условий **Договора**, в части срока завершения строительства в соответствии с продленным Разрешением на строительство. Изменение предусмотренного настоящим **Договором** срока передачи **Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

- **Привлечение средств Участника долевого строительства** производится согласно проектной декларации, опубликованной на Интернет-сайте www.yantar-apart.ru (с изменениями и дополнениями) (далее – Проектная декларация)

1.5. После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства у Участника долевого строительства возникает право принять от Застройщика и оформить в собственность поименованное ниже обособленное нежилое помещение в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

1.6. Объектом долевого строительства для Участника долевого строительства является нежилое помещение – гостиничный номер со следующими характеристиками:

№ п/п	№ гостиничного номера (строительный)	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь гостиничного номера (кв.м.)
1				

гостиничный номер общей ориентировочной (проектной) площадью () кв. м.

В случае завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта капитального строительства** ранее срока, предусмотренного настоящим **Договором**, **Застройщик** имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.**

- 1.7. Стороны взаимно уведомлены, что указанный в настоящем **Договоре** адрес **Объекта капитального строительства** является строительным. После ввода **Объекта капитального строительства** в эксплуатацию **Объекту капитального строительства** присваивается почтовый адрес.

- 1.8. Гостиничный номер сдается с отделкой. Перечень отделки согласно проектной документации.

2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. **Договор** заключается Сторонами в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, 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"

2.2. Правовой основой настоящего **Договора** являются следующие документы:

- **Договор аренды земельного участка №1/22 заключенный 6 сентября 2016 года между обществом с ограниченной ответственностью «ВИАС» и Застройщиком ООО «МосСтрой», зарегистрированный в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации: 77-77/009-77/009/054/2016-447/1;**

- Разрешение на строительство 77-211000-011653-2015, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) «02» октября 2015 года;
- Проектная декларация, опубликованная Застройщиком на Интернет-сайте: www.vantar-apart.ru

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

3.1. Права и обязанности Застройщика:

- 3.1.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства в сроки, предусмотренные настоящим Договором. Застройщик в 10-дневный срок с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства извещает Участника долевого строительства о получении указанного разрешения.
- 3.1.2.** Застройщик использует полученные от Участника долевого строительства денежные средства на цели, установленные настоящим Договором.
- 3.1.3.** Застройщик гарантирует, что у него не возникло обязательств перед третьими лицами в отношении создаваемого в будущем Объекта долевого строительства, определенного в настоящем Договоре, нежилое помещение не обременено, не заложено, не является предметом судебных споров и не оспаривается третьими лицами.
- 3.1.4.** Застройщик осуществляет консолидацию средств Участников долевого строительства и обеспечивает принятие необходимых мер для непрерывного финансирования строительства Объекта капитального строительства, контроль за ходом строительства, соответствием объемов и стоимости, фактически выполненных работ, объемам и стоимости предъявленных к оплате работ, и объему средств, подлежащих перечислению на строительство.
- 3.1.5.** Застройщик осуществляет выбор проектной организации, технического заказчика и генерального подрядчика и заключает с ними соответствующие договоры в целях осуществления строительства в соответствии с проектно-разрешительной документацией, строительными нормами и правилами, нормами расходов на капитальное строительство и его продолжительности.
- 3.1.6.** Застройщик обеспечивает своевременное продление Договора аренды земельного участка, предоставленного под строительство, пролонгации разрешения на строительство, продление иных срочных документов в процессе ведения строительства, оплату арендных и иных платежей сопряженных со строительством, подключения Объекта капитального строительства к действующим инженерным сетям и ввода его в эксплуатацию.
- 3.1.7.** Застройщик осуществляет контроль за качеством и сроками выполнения работ по строительству Объекта капитального строительства.
- 3.1.8.** Застройщик обязан предоставить Участнику долевого строительства, по его запросу в течение 10 (десяти) рабочих дней, информацию об объеме и целевом использовании его денежных средств, определенных в п.4.2 настоящего Договора.
- 3.1.9.** В случае если строительство (создание) Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, а также о планируемой реорганизации, смене наименования, смене органов управления, места нахождения, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также реквизитов Сторон осуществляется в письменном виде и оформляется Дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору.
- 3.1.10.** В случае реорганизации Застройщика правопреемники сохраняют все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором.
- 3.1.11.** Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.
- 3.1.12.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 3.1.13.** Застройщик обязан по требованию Участника долевого строительства не позднее двух рабочих дней с даты заявления требования за свой счет предоставить для государственной регистрации настоящего Договора и изменений к нему необходимые документы, обеспечить представительство, оплатить государственную пошлину, взимаемую с Застройщика, а также совершать иные юридически значимые действия, предусмотренные действующим законодательством о долевом строительстве и гражданским законодательством РФ.
- #### 3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:
- 3.2.1.** Участник долевого строительства принимает на себя обязательства по оплате стоимости Объекта долевого строительства.
- 3.2.2.** При условии выполнения обязательств, установленных настоящим Договором, Участник долевого строительства получает право на получение и оформление в собственность Объекта долевого строительства.
- 3.2.3.** Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в полном размере и в срок, определяемый настоящим Договором.

- 3.2.4. Участник долевого строительства** обязуется принять **Объект долевого строительства** по передаточному акту после принятия **Объекта капитального строительства** государственной приемочной комиссией и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта строительства**, качество и характеристики которого должны соответствовать условиям **Договора**.
- 3.2.5. Участник долевого строительства** обязуется оплатить соразмерно площади нежилого помещения эксплуатационные и коммунальные расходы, с момента сдачи дома приемочной комиссии до момента заключения с эксплуатирующей организацией **Договора** на оказание услуг на обслуживание по установленным тарифам, действующим на момент оплаты.
- 3.2.6.** В течение 5 (Пяти) рабочих дней **Участник долевого строительства** обязуется уведомить **Застройщика** об изменениях в документах, удостоверяющих личность, контактных телефонов и другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по настоящему **Договору**.
- 3.2.7.** Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему **Договору** допускается с письменного согласия **Застройщика** до момента подписания Сторонами передаточного акта (Акта приема-передачи) **Объекта долевого строительства** после полной оплаты цены **Договора**, указанной в п. 4.2. настоящего **Договора**.
- 3.2.8.** Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего **Договора**, и подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** (передаточного акта).
- 3.2.9. Участник долевого строительства** несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего **Договора**, а также расходы, связанные с последующим оформлением права собственности на **Объект долевого строительства**.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1.** Все платежи и расчеты, по настоящему **Договору**, производятся в российских рублях.
- 4.2.** Цена **Договора** (сумма финансирования в долевом строительстве) **Объекта долевого строительства**, указанного в п.1.6 **Договора**, подлежащая уплате **Участником долевого строительства Застройщику** по настоящему **Договору**, составляет сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек (НДС не облагается), из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 (один) квадратный метр общей площади **Объекта долевого строительства**.
- 4.3.** Указанная сумма денежных средств выплачивается **Участником долевого строительства Застройщику** путем ее перечисления на расчетный счет **Застройщика** не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента регистрации настоящего **Договора** в территориальном подразделении Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по г. Москве. **Участник долевого строительства** вправе исполнить денежные обязательства любыми иными способами, не противоречащими действующему законодательству РФ о расчетах.
- 4.4.** Обязанности **Участника долевого строительства** по уплате денежных средств **Застройщику** по настоящему **Договору** считаются исполненными с момента поступления суммы, указанной в п. 4.2 настоящего **Договора**, на расчетный счет **Застройщика**. В целях подтверждения оплаты Стороны подписывают акт об исполнении финансовых обязательств.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

- 5.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему **Договору** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2.** Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении **Договора** было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по **Договору** другой Стороной.
- 5.3.** Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему **Договору**, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона и носят встречный характер.
- 5.4.** Основания ответственности **Застройщика** предусмотрены действующим гражданским законодательством РФ, 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». При этом штрафные санкции за неисполнение (ненадлежащее исполнение) срочных обязательств в отношении **Застройщика** начисляются, исходя из суммы фактически оплаченных **Участником долевого строительства** денежных средств по предусмотренной в ст.395 ГК РФ ставке рефинансирования (учетной ставке) ЦБ РФ, если иное императивно не предусмотрено действующими законодательными нормами.

6. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 6.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему **Договору** или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров.
- 6.2.** В случае не достижения Сторонами взаимоприемлемого решения по спору, после предварительной досудебной процедуры урегулирования (претензионный порядок не является обязательным), спор подлежит рассмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ (если иное не предусмотрено нормами об исключительной юрисдикции).

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 7.1.** Ни одна из Сторон не будет нести ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих

обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение (неполное исполнение) явилось следствием форс-мажорных обстоятельств: наводнения, пожара, землетрясения, любых других стихийных бедствий, военных действий любого характера, терактов, блокады, запрещения строительства со стороны государственных органов, а так же изменения действующего законодательства и иные ограничения экономического и политического характера..

- 7.2. В случае, если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему **Договору**, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона и носят встречный характер.
- 7.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, которые Стороны не могли ни предвидеть на момент заключения настоящего **Договора**, ни предотвратить разумными мерами, влечет увеличение сроков исполнения обязательств по настоящему Договору на период их действия.
- Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от продолжения **Договора** без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.
- 7.4. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Передача **Объекта долевого строительства** **Застройщиком** и принятие **Объекта долевого строительства** **Участником долевого строительства** осуществляется по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.
- 8.2. Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не позднее срока, предусмотренного условиями **Договора**.
- 8.3. **Участник долевого строительства**, получивший сообщение **Застройщика** о завершении строительства и готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

9. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 9.1. **Застройщик** обязан передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям **Договора**, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 9.2. Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, составляет пять лет в соответствии с пунктом 5 статьи 7 Федерального закона 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».
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование для **Объекта долевого строительства** составляет три года в соответствии с пунктом 5.1 статьи 7 Федерального закона 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».
- Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня получения **Застройщиком** разрешения на ввод **Объекта капитального строительства** в эксплуатацию.
- 9.3. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
- 9.4. **Участник долевого строительства** в случае обнаружения скрытых недостатков **Объекта** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий **Договор** вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.
- 10.2. Прекращение действия **Договора** не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством РФ и настоящим **Договором**.

11. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

- 11.1. Вопросы взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию **Застройщика** и не являются предметом настоящего **Договора**.
- 11.2. **Участник долевого строительства** дает согласие на размещение **Застройщиком** логотипов, информационных материалов, наименований объекта капитального строительства на фасаде и кровле объекта капитального строительства. Логотипы, информационные материалы размещаются в целях репутационной и информативной узнаваемости **Застройщика**, а также в целях индивидуализированного имени объекта строительства размещаемых по усмотрению **Застройщика**.

- 11.3.** Участник долевого строительства дает согласие в будущем на размежевание земельного участка.
- 11.4.** Все приложения и дополнения к настоящему **Договору** являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон, и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве.
- 11.5.** Недействительность какого-либо условия настоящего **Договора** не влечет за собой недействительность прочих его условий.
- 11.6.** Настоящий **Договор** составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, и один для представления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве.
- 11.7.** Неотъемлемой частью настоящего **Договора** является **Приложение № 1** на 1 (Одном) листе.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ / _____