**ТИПОВАЯ ФОРМА (100% ОПЛАТА)**

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

город Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Закрытое акционерное общество «Московский ткацко-отделочный комбинат»**, адрес (место нахождения): 105082, город Москва, ул. Большая Почтовая, д. 34, ИНН 7701104900, КПП 770101001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 18 сентября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739208474, от имени которого на основании Доверенности от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года, удостоверенной нотариусом нотариального округа г. Ивантеевка Московской области Радаевой Ириной Валерьевной, зарегистрированной в реестре за № \_\_ – \_\_, действует **Хлопунов Вячеслав Сергеевич,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован \_ по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:**

**«Договор страхования гражданской ответственности Застройщика» –** Генеральный договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2017 года, заключенный Застройщиком в соответствии со ст. 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **«Закон № 214 - ФЗ»**) с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, имеющим Лицензию на осуществление добровольного имущественного страхования № \_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_ года, выданную Центральным Банком РФ, и удовлетворяющим требованиям ст. 15.2. Закона № 214 - ФЗ.

**«Земельные участки»:**

- земельный участок площадью 9 399 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:00003027:117, расположенный по адресу: город Москва, Большая Почтовая улица, вл. 30, стр. 3, 4, 5, 6, 7, арендуемый Застройщиком на основании Договора краткосрочной аренды земельного участка № М-01-514226 от 05.02.2007 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04 июня 2014 года, номер записи регистрации: 77-77-11/017/2014-461, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- земельный участок площадью 16 654 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:00003027:116, расположенный по адресу: город Москва, Большая Почтовая улица, вл. 30, стр. 1,2, 3, 8, 13, арендуемый Застройщиком на основании Договора аренды земельного участка № М-01-036990 от 04.04.2012 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07 сентября 2012 года, номер записи регистрации: 77-77-14/017/2012-239, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- земельный участок площадью 1 265 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:00003027:3574, расположенный по адресу: город Москва, Большая Почтовая улица, вл. 34, стр. 1, 4, 6, 12А, арендуемый Застройщиком на основании Договора краткосрочной аренды земельного участка № М-01-048708 от 04.04.2016 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 20 апреля 2016 г., номер записи регистрации: 77-77-/04-77/04/002/2016-433;

- земельный участок площадью 5 238 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:00003027:128, расположенный по адресу: город Москва, Большая Почтовая улица, вл. 34, стр. 1, 4, 6, 7, 11, 12А, арендуемый Застройщиком на основании Договора краткосрочной аренды земельного участка № М-01-514678 от 19.07.2007 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22 февраля 2008 года, номер записи регистрации: 77-77-11/008/2008-29, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- земельный участок площадью 15 551 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:01:00003027:10, расположенный по адресу: город Москва, Большая Почтовая улица, вл. 34, стр. 1, 2, 3, 5, 7, 8, 9, 10, арендуемый Застройщиком на основании Договора аренды земельного участка № М-01-006250 от 26.07.1996 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19 апреля 2005 года, номер записи регистрации: 77-77-14/003/2005-205, а также заключенных к нему дополнительных соглашений, зарегистрированных в установленном порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Далее по тексту Договора вышеуказанные договоры аренды Земельных участков при совместном упоминании именуются **«Договорами аренды»**.

**«Застройщик»** – **Закрытое акционерное общество «Московский ткацко-отделочный комбинат»,** осуществляющее на Земельных участках строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для создания Многоквартирного дома на основании:

- Договоров аренды Земельных участков;

- Разрешения на строительство № 77-107000-013801-2016 от 23.12.2016 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Договора страхования гражданской ответственности Застройщика;

- Проектной декларации по объекту капитального строительства с изменениями, опубликованными в сети Интернет по адресу: [www.afipochtovaya.ru](http://www.afi-pochtovaya.ru);

- Заключения о соответствии, опубликованного в сети Интернет по адресу: [www.afipochtovaya.ru](http://www.afipochtovaya.ru).

**«Участник долевого строительства»** – физическое лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, с целью приобретения в собственность Объекта долевого строительства после завершения строительства в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, а также Законом № 214-ФЗ.

**«Многоквартирный дом»** – многофункциональный жилой комплекс, расположенный по адресу Москва, ЦАО, район Басманный, Большая Почтовая улица, вл. 24, 30, 34. Общая площадь комплекса: 113 789,4 кв.м. Площадь застройки комплекса: 14 671,9 кв.м. Строительный объем наземной части комплекса: 387 156,00 куб.м. Общая площадь квартир комплекса (без учета летних помещений): 51 760,7 кв.м. Количество квартир: 626 шт., в том числе 2-комнатных с кухней-нишей – 202 шт.; 2-комнатных – 69 шт.; 3-комнатных - 300 шт.; 4-комнатных - 29 шт.; 5-комнатных - 24 шт.; 6-комнатных – 2 шт. Количество офисов: 98 шт. Общая площадь офисной части (включая площадь неотапливаемых галерей – 396,2 кв.м.): 14 472,9 кв.м. Общая площадь торговой части: 5 194,5 кв.м. Общая площадь ДОУ: 1 200 кв.м.

Многоквартирный дом состоит из 14 корпусов различной этажности (11 жилых корпусов этажностью от 5 до 17 этажей со встроенно-пристроенными одноэтажными нежилыми помещениями общественного назначения; 3 офисных и торговых корпуса этажностью от 2 до 4 этажей)

Корпуса К13 и К16 – отдельно стоящие. Корпус К13 – реконструируемый. Максимальная отметка верха комплекса – 58,900 корпус К12 (абс. отм. 189,80).

Многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики:

Конструктивная схема – каркасно-стеновая из монолитного железобетона с жестким (рамным) сопряжением вертикальных элементов и горизонтальных дисков перекрытий, фундаментной плиты.

Комплекс корпусов К1-К12, объединенных общим подземным уровнем, разделённым деформационными швами на 15 частей.

Фундамент – плита (бетон класса В35 марок W8 и F150, арматура классов А500С и А240).

В зоне корпусов К1 и К2 под фундаментными плитами и по наружным стенам, в вертикальных деформационных швах (примыкающих корпусов) предусматривается виброзащита толщиной 37 мм.

Подземная часть: несущие конструкции подземной части – монолитные железобетонные из бетона классов В35 марок F150 и W8, арматура классов А500С и А240). Стены наружные толщиной 300 мм. Стены внутренние, лифтовых шахт и лестничных клеток толщиной 200, 280 и 300 мм. Плиты перекрытия сплошные толщиной 200 мм., 260 мм., 300 мм. Плиты покрытия стилобата толщиной 400 мм.

Наземная часть: несущие конструкции наземной части – монолитные железобетонные из бетона классов В30 марок F100, арматура классов А500С и А240). Стены наружные, внутренних лифтовых и лестничных клеток толщиной 200 и 280 мм. Плиты перекрытия сплошные толщиной 200, 260 и 300 мм. По контуру плиты покрытия устанавливается бетонный парапет толщиной 200 мм, высотой 1000 мм.

Отделка фасадов: цоколь – облицовка натуральным камнем; наружные стены – сертифицированная фасадная система воздушным зазором с облицовкой клинкерным кирпичом, натуральным камнем, медными панелями.

Класс энергетической эффективности: окна и балконные двери (за исключением К8 в зоне восстанавливаемых стен и окон К13 в зоне существующих стен) – класс А2; окна К8 в зоне восстанавливаемых стен и окна К13 в зоне существующих стен – класс В2; витражи жилой части зданий, витражи лестничных клеток корпусов выше 1-го этажа, витражи лестничных клеток первого этажа К2, К6, К7 и К11, витражи помещений второго этажа ДОУ (К12) и витражи К16 – класс А1; витражи помещений первого этажа (за исключением витражей К16 и витражей лестничных клеток первого этажа К2, К6, К7 и К11) – класс Б2.

В качестве энергосберегающих мероприятий предусмотрено: общедомовой и поквартирный учет расходов потребляемой тепловой энергии, воды и электроэнергии; устройство ИТП, оснащённых автоматизированными системами управления; равномерно распределение нагрузок по фазам.

Класс сейсмостойкости – менее 5 баллов.

Строительство осуществляется на Земельных участках в соответствии с Проектной документацией в три этапа строительства, каждый из которых представляет часть Многоквартирного дома, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно:

**1 этап строительства** **Многоквартирного дома** (корпуса К10-К13, К16, подземная часть корпуса 7А, 1-уровневая подземная автостоянка под корпусами К10, К11) имеет следующие характеристики:

Площадь земельного участка – 2,1495 га.

Площадь застройки - 5 396,1 кв.м.

Строительный объем - 196 775 куб.м., в том числе подземной части - 55 777 куб.м.

Общая площадь - 40 787,7 кв.м., в том числе подземной части - 7 336,0 кв.м.

Площадь жилой части – 22 293,3 кв.м.

Общая площадь квартир (без учета летних помещений) – 17 004,7 кв.м.

Общая площадь летних помещений (с коэффициентом) – 386,6 кв.м.

Количество квартир – 187, в том числе: 2-комнатных с кухней-нишей – 40; 3-комнатных – 126; 4-комнатных – 9; 5-комнатных – 12.

Площадь офисной части (включая площадь неотапливаемых галерей/террас – 396,2 кв.м.) – 8 380,8 кв.м.

Площадь торговой части – 1 577,6 кв.м.

Площадь ДОУ – 1 200 кв.м.

Количество офисов - 55

**2 этап строительства Многоквартирного дома** (корпуса К3-К7 с 1-этажными пристройками 3а, 5а, 6а, наземная часть корпуса 7а, 1-уровневая подземная автостоянка под корпусами К3-К7, 3а, 5а, 6а) имеет следующие характеристики:

Площадь земельного участка – 1,5330 га.

Площадь застройки - 5 054,9 кв.м.

Строительный объем - 189 420,0 куб.м., в том числе подземной части - 68 500 куб.м.

Общая площадь - 37 373,0 кв.м., в том числе подземной части - 10 644,0 кв.м.

Площадь жилой части – 23 194,5 кв.м.

Площадь квартир (без учета летних помещений) – 17 746,1 кв.м.

Общая площадь летних помещений (с коэффициентом) – 355,3 кв.м.

Количество квартир – 219, в том числе: 2-комнатных с кухней-нишей – 74; 2-комнатных – 45; 3-комнатных – 88; 4-комнатных – 12.

Площадь офисной части – 1 522,1 кв.м.

Площадь торговой части – 2 012,4 кв.м.

Количество офисов - 6

**3 этап строительства Многоквартирного дома** (корпуса К1 с 1-этажной пристройкой 1а, К2, К8, К9, 1-уровневая подземная автостоянка под корпусами К1 и 1а, К2, К8, К9) имеет следующие характеристики:

Площадь земельного участка – 1,0538 га.

Площадь застройки - 4 220,9 кв.м.

Строительный объем - 182 427,0 куб.м., в том числе подземной части - 57 189,0 куб.м.

Общая площадь - 35 628,7 кв.м., в том числе подземной части - 7 142,0 кв.м.

Площадь жилой части – 22 312,2 кв.м.

Площадь квартир (без учета летних помещений) – 17 009,9 кв.м.

Общая площадь летних помещений (с коэффициентом) – 438,4 кв.м.

Количество квартир – 220, в том числе: 2-комнатных с кухней-нишей – 88; 2-комнатных – 24; 3-комнатных – 86; 4-комнатных – 8; 5-комнатные – 12; 6-комнатные - 2.

Площадь офисной части – 4 570,0 кв.м.

Площадь торговой части – 1 604,5 кв.м.

Количество офисов - 37

Изменение адреса Земельных участков и/или строительного адреса Многоквартирного дома в период строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

«**Объект долевого строительства»** – структурно обособленное жилое помещение, описание и месторасположение которого указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, указанное в пункте 1.2. Договора, входящее в состав **первого** **этапа строительства Многоквартирного дома (корпус К \_\_\_),** обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении, создаваемого с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию.

**«Нежилые помещения в Многоквартирном доме»** – нежилые помещения, имеющие общественное, образовательное, административное, торговое и иное самостоятельное функциональное назначение, и не входящие в состав квартир или имущества, относящегося к общему имуществу собственников Многоквартирного дома, в том числе: помещения подземной автостоянки Многоквартирного дома, помещения детского дошкольного учреждения (корпус К12). Нежилые помещения в Многоквартирном доме не являются общим имуществом собственников Многоквартирного дома.

**«Проектная документация»** – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, в отношении которой Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» выдано Положительное заключение государственной экспертизы рег. № 77-1-1-3-4160-16 от «05» декабря 2016 г., с учетом писем № МГЭ-77-6434/16-(о)-13 от 13.12.2016 г. и № МГЭ-77-5434/16-(о)-15 от 26.01.2017 г., а также согласованные в установленном законом порядке изменения, которые могут быть внесены в данную проектную документацию.

**«Заключение о соответствии» -** заключение о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, ст. 20 и ст. 21 Закона № 214-ФЗ.

**«Цена Договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для создания Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**«Разрешение на строительство»** – Разрешение на строительство № 77-107000-013801-2016 от 23.12.2016 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

**«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, предусмотренный статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, выданный уполномоченным органом власти города Москвы и удостоверяющий завершение Застройщиком этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства.

**«Регистрирующий орган»** – орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**«Кадастровый инженер»** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении этапа строительства Многоквартирного дома.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, в соответствии с Проектной документацией и на основании Разрешения на строительство, построить (создать) на Земельных участках Многоквартирный дом (первый этап строительства, корпус К\_\_), включая Объект долевого строительства.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с настоящим Договором, в следующем порядке:

- Расчетная площадь (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по соглашению Сторон Договора определяется в соответствии с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, с ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, включая площадь балконов с применением понижающего коэффициента 0,3; площадь лоджий с применением понижающего коэффициента 0,5;

- Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена в соответствии с данными, указанными в техническом плане, подготовленном Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством о государственном кадастре объектов недвижимости и установленной таким законодательством методикой определения площади объектов недвижимости.

Стороны соглашаются с тем, что по завершении этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, номер Объекта долевого строительства может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Описание и расположение Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной документацией (с указанием площади Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной документацией) определены Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Многоквартирном доме, а также на прилегающей к Многоквартирному дому территории только те работы, выполнение которых прямо предусмотрено Проектной документацией. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: не выполняет работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей и дверных блоков, не поставляет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технического оборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки и т.п.), не поставляет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводок для подключения моек, умывальников, ванн, сливных бачков и унитазов, не выполняет разводку электросети и обеспечивает только устройство внутриквартирного электрического щитка для механизации отделочных работ с установкой аппарата, ограничивающего потребление энергии.

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта долевого строительства, Многоквартирного дома и работ по благоустройству территории, прилегающей к Многоквартирному дому, прямо не указанных в Проектной документации, а также не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства.

1.3. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию – **не позднее** **«31» декабря 2018 года.** Указанный в настоящем пункте срок должен быть продлен по основаниям, предусмотренным Договором.

1.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами, далее именуемому «Акт приема-передачи», после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Застройщику Цены Договора, указанных в пунктах 2.1., 2.4., 2.5. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее «01» июля 2020 года**. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.5. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в пунктах 1.3., 1.4. настоящего Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности, изменение Закона № 214-ФЗ, введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве, нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или города Москвы.

В указанных случаях, не позднее срока установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в настоящий Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к настоящему Договору.

1.6. Услуги Застройщика по настоящему Договору оказываются в два этапа:

- Этап 1 – с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

- Этап 2 – с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию в отношении заключительного этапа строительства Многоквартирного дома.

1.7. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.4. настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении) о завершении строительства, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

1.7.1. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

1.7.2. Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре и/или дополнительных соглашениях к нему. В случае нарушения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 3.1.6. настоящего Договора, сообщение, направленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается направленным надлежащим образом.

1.7.3. Участник долевого строительства, получивший такое сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.7. Договора.

1.7.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 1.7.3. Договора, в обозначенный срок, или при отказе от его принятия, Застройщик, по истечении двух месяцев с даты направления сообщения, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства, и направить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства заказным письмом. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

1.7.4.1. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.7. Договора;

- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства, о которых уведомил Застройщика в порядке предусмотренном пунктом 10.5. Договора.

1.7.4.2. Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, согласно пункту 1.7.4.1., понимаются:

- недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;

- недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих СНиП, СанПиН.

1.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В течение указанного срока Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, указанное в пункте 4.6. настоящего Договора.

1.9. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

1.10.1. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельных участков и строящегося на них Многоквартирного дома, всех этапов строительства Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома.

1.10.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома и всех его этапов строительства, в том числе предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

1.10.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

1.10.4. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств.

1.10.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствам и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

1.11. Основанием для заключения настоящего Договора являются следующие документы, подтверждающие право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Многоквартирного дома:

1.11.1. Договоры аренды Земельных участков;

1.11.2. Разрешение на строительство № 77-107000-013801-2016 от 23.12.2016 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

1.11.3. Договор страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, заключенный в соответствии со ст. 15.2 Закона № 214-ФЗ;

1.11.4. Проектная декларация по объекту капитального строительства с изменениями, опубликованная в сети Интернет по адресу: [www.afipochtovaya.ru](http://www.afi-pochtovaya.ru);

1.11.5. Заключение о соответствии, опубликованное в сети Интернет по адресу: [www.afipochtovaya.ru](http://www.afipochtovaya.ru).

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, является стоимостью Объекта долевого строительства, и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**.

Данная сумма НДС не облагается.

2.2. Цена настоящего Договора определяется суммой денежных средств и включает в себя:

* возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»);
* вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»).

2.3. Стороны устанавливают, что сумма Возмещения по Договору составляет 85% (Восемьдесят пять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 2.1. Договора. Данная сумма НДС не облагается.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве Возмещения, используются Застройщиком в соответствии с положениями  Закона № 214-ФЗ.

Сумма Вознаграждения Застройщика по настоящему Договору составляет 15 (Пятнадцать) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 2.1. Договора. Данная сумма НДС не облагается.

В случае, если сумма Возмещения превысит фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (далее – «Экономия») остается у Застройщика. Экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора. Сумма Экономии НДС не облагается.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве Вознаграждения, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

2.4. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в пункте 2.1. настоящего Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.5. В случае если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером (в целях постановки на государственный кадастровый учет результатов этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства) фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) в соответствии с данными указанных обмеров увеличится относительно расчетной площади Объекта долевого строительства (с коэффициентом), определяемой в соответствии с пунктом 1.2. настоящего Договора, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику в счет оплаты Цены Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. Обмер Объекта долевого строительства Кадастровым инженером осуществляется в соответствии с методикой, утвержденной уполномоченным органом власти и действующей на дату выполнения обмеров Объекта долевого строительства.

Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства Застройщику денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных Кадастровым инженером, и расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемую в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**.

В случае если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) в соответствии результатами обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером уменьшится не более чем на 3 (Три) квадратных метра относительно расчетной площади Объекта долевого строительства (с коэффициентом), определяемой в соответствии с пунктом 1.2. настоящего Договора, данное обстоятельство не будет являться основанием для Участника долевого строительства требовать от Застройщика возврата части Цены Договора, оплаченной Застройщику Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора. В данном случае Цена Договора, указанная в пункте 2.1. настоящего Договора, не изменяется.

В случае если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером будет установлено, что фактическая площадь Объекта долевого строительства (с коэффициентом) в соответствии результатами обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером уменьшится более чем на 3 (Три) квадратных метра относительно расчетной площади Объекта долевого строительства (с коэффициентом), определяемой в соответствии с пунктом 1.2. настоящего Договора, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства части Цены Договора, путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком соответствующего требования Участника долевого строительства.

Сумма подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств в случае, указанном в предшествующем абзаце, определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных Кадастровым инженером, и расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, уменьшенной на 3 (Три) квадратных метра, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определяемую в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_\_ копеек**.

2.6. В случае, если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, Вознаграждение Застройщика уменьшается на сумму такого превышения.

2.7. По настоящему Договору Участник долевого строительства не осуществляет финансирование строительства Нежилых помещений в Многоквартирном доме и не приобретает прав на Нежилые помещения в Многоквартирном доме.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**3.1. Участник долевого строительства обязуется:**

3.1.1. Произвести оплату Застройщику Цены Договора в порядке, в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считается исполненной надлежащим образом с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме, в том числе по результатам уточнения расчетной площади (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных Кадастровым инженером.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного сообщения, предусмотренного пунктом 1.7. настоящего Договора, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения указанного сообщения. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия по подписанию Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.1.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства, ссылаясь на наличие несущественных недостатков.

3.1.4. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства без предварительного письменного разрешения Застройщика не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от Проектной документации (перепланировка, возведение новых внутренних перегородок, переустройство коммуникаций, разводка инженерных коммуникаций, устройство проемов и/или ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п), не проводить работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного дома и его элементы (в том числе: замена окон, остекление балконов, установка на внешних стенах блоков кондиционеров и любых иных устройств). После государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязан проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с перепланировкой Объекта долевого строительства, возведением внутренних перегородок, переустройством коммуникаций только при условии получения предусмотренных законодательством согласий и разрешительных документов.

3.1.5. В установленном порядке заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), начиная со дня приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства указанные в настоящем пункте Договора расходы подлежат оплате с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

Указанные выше платежи уплачиваются Участником долевого строительства исходя из фактических затрат организации, уполномоченной осуществлять функции управления Многоквартирным домом, в соответствии с условиями вышеуказанного договора.

В случае осуществления Застройщиком расходов на содержание Объекта долевого строительства в период со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства возмещает Застройщику такие расходы в течение семи дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

3.1.6. Незамедлительно письменно информировать Застройщика о замене паспорта или иного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, а также об изменении места жительства и /или адреса регистрации и контактных телефонов Участника долевого строительства.

3.1.7. Не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора совместно с представителем Застройщика подготовить и подать необходимые документы со стороны Участника долевого строительства в Регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан самостоятельно получить свой экземпляр настоящего Договора с отметкой Регистрирующего органа о его государственной регистрации в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и несет все риски, связанные с неисполнением, либо ненадлежащим исполнением указанного обязательства, включая риск применения Застройщиком к Участнику долевого строительства санкций за неисполнение либо просрочку исполнения Участником долевого строительства любого из своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.8. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться в Регистрирующий орган с заявлением и документами, необходимыми для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства несет все расходы, включая пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, государственной регистрацией изменения и расторжения настоящего Договора, а также уступкой прав требования по настоящему Договору.

3.1.9. Уступать своё право требования по Договору другому лицу только после полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, и только с предварительного письменного согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается после государственной регистрации Договора до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закона № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства своих прав требований к Застройщику по настоящему Договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать без каких-либо ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

3.1.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

3.1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства в том числе: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества корпусов Многоквартирного дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома, изменения общей площади Нежилых помещений в Многоквартирном доме (этапах строительства Многоквартирного дома) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки и количества мест размещения автомобилей, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качество строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного дома, этапов строительства Многоквартирного дома или отдельных корпусов, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного дома и не ухудшающие качества Объекта долевого строительства, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными.

**3.2. Застройщик обязуется:**

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц завершить этап строительства Многоквартирного дома, включающий Объект долевого строительства, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в том числе обязательств по уплате Цены Договора Застройщику, предусмотренных пунктами 2.1., 2.4., 2.5. настоящего Договора, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, либо при отсутствии или неполноте условий Договора, требованиям Проектной документации.

3.2.2. Обеспечить завершение этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

3.2.3. При внесении изменений в Проектную документацию согласовывать такие изменения с соответствующими органами государственной власти, а также обеспечивать (при необходимости) получение положительного заключения в отношении изменений (корректировок) Проектной документации в организации, имеющей в соответствии с действующим законодательством право на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Внесение изменений в Проектную документацию отражается в проектной декларации в установленном действующим законодательством порядке.

3.2.4. Осуществлять приемку в соответствии с действующим законодательством и заключенными договорами у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

3.2.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством в соответствии с Проектной документацией и требованиями действующего законодательства.

3.2.6. Обеспечить совершение всех действий, необходимых для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренных действующим законодательством. Стороны договорились о том, что наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию является достаточным доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства, подтверждающим готовность Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства, а также основанием для подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.2.7. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по настоящему Договору, в соответствии с целями, предусмотренными настоящим Договором и действующим законодательством.

3.2.8. Выполнить все предусмотренные действующим законодательством действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по подготовке документов, необходимых со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации настоящего Договора, представления указанных документов в Регистрирующий орган (совместно с Застройщиком) и оплаты Участником долевого строительства государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора.

3.2.9. Уведомить Участника долевого строительства в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения данных от Кадастрового инженера о результатах обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером и времени осуществления взаиморасчетов (сообщение может быть направлено по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления).

3.2.10. В случае если завершение этапа строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, не может быть осуществлено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление с предложением об изменении Договора (сообщение может быть направлено по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного в пункте 1.4. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.11. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с пунктом 6.3. настоящего Договора, Застройщик в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора выплачивает Участнику долевого строительства внесенную им денежную сумму в рублях.

**4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.4 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.3. В случае нарушения любого из установленных пунктами 2.4, 2.5. настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательства, предусмотренного пунктом 3.1.4. Договора, Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику какие-либо претензии по качеству Объекта долевого строительства.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей и/или нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства, установленных законодательством и инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, переданной Застройщиком Участнику долевого строительства, и/или вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства, включая техническое обслуживание и ремонт, и/или виновных действий третьих лиц и/или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

4.6. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что единственным требованием, которое Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, является требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику иные требования, связанные с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, в том числе и требования, указанные в пункте 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

**5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА**

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены Договора в соответствии с пунктом 2.1. настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав и/или перевод долга производятся Участником долевого строительства только по письменному согласованию с Застройщиком (пункт 3.1.9. настоящего Договора).

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика и только в период с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе. Расходы, связанные с государственной регистрацией уступкой прав и/или перевода долга по Договору, несет Участник долевого строительства. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки в Регистрирующем органе, новый Участник долевого строительства (цессионарий) обязан представить Застройщику нотариально заверенную копию договора уступки с отметкой Регистрирующего органа о государственной регистрации.

**6. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Регистрирующим органом.

6.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или в случае нарушения Участником долевого установленного Договором срока внесения платежа в счет оплаты Цены Договора более чем на два месяца. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 6.6 настоящего Договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

6.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Застройщику соответствующего письменного уведомления в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий на два месяца срок, установленный пунктом 1.4. Договора, а также в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

Участник долевого строительства не менее чем за 90 (Девяносто) календарных дней до даты, предшествующей дате реализации Участником долевого строительства своего права в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в абзаце первом настоящего пункта, обязан направить Застройщику письменное извещение о своем намерении отказаться от исполнения Договора с указанием причин, и вправе отказаться от исполнения Договора только при не урегулировании спора или неполучении ответа от Застройщика в указанный выше срок.

В случае расторжения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом Договора, Застройщик в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом № 214-ФЗ, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет оплаты Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

6.5. По требованию одной Сторон настоящий Договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, при наличии основания для отказа соответствующей Стороны от исполнения настоящего Договора, предусмотренного настоящим Договором, либо действующим законодательством, 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.

6.7. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, при условии согласия Застройщика на расторжение настоящего Договора, Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет оплаты Цены Договора. При этом по соглашению о расторжении Договора Застройщик вправе удержать штрафную неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 2.1. Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении настоящего Договора. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора. В случае получения Застройщиком письменного заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора по соглашению Сторон в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в расторжении настоящего Договора без объяснения причин и без каких-либо иных ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

6.8. Стороны пришли к соглашению о том, что перечень оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ, является исчерпывающим и Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по каким-либо иным причинам и основаниям.

6.9. Стороны подтверждают, что изменение Проектной документации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

**7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно являлось следствием незаконного действия или бездействия органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятия органами государственной власти федеральных законов или нормативных правовых актов, делающих невозможным или существенно затрудняющих исполнение обязательств, а также обстоятельств, связанных с природными стихийными факторами, забастовками, военными действиями, введением ограничительных мер или эмбарго, если такие обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление лишает обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

**8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Для урегулирования всех споров, разногласий и претензий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, Стороны устанавливают обязательный досудебный (претензионный) порядок такого урегулирования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии от другой Стороны. Документы направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон. Срок рассмотрения документов и предоставления ответов на них составляет 30 (Тридцать) календарных дней с момента получения каждой из Сторон соответствующего документа.

8.2. В случае недостижения Сторонами согласия по вышеуказанным вопросам споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации по месту нахождения Застройщика.

**9. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

9.1. В соответствии со статьями 12.1, 13 Закона № 214-ФЗ исполнение Застройщиком своего обязательства по возврату денежных средств, внесенных Участником долевого строительства по настоящему Договору, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором и обязательства Застройщика по уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Застройщиком своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и иных причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с федеральными законами денежных средств, обеспечивается залогом права аренды Земельных участков, предоставленных Застройщику для строительства Многоквартирного дома и залогом строящегося на Земельных участках Многоквартирного дома.

9.2. В соответствии со статьями 12.1, 15.2. Закона № 214-ФЗ исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства на основании Договора страхования гражданской ответственности Застройщика.

**10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Регистрирующим органом в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязательств, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки. Обязательства и/или расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав требования третьему лицу по Договору, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника долевого строительства с третьим лицом, возлагаются на Участника долевого строительства.

10.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 11 настоящего Договора, либо вручается под роспись представителю получающей Стороны.

10.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

10.7. В случае принятия федеральных законов, постановлений Правительства Российской Федерации, законов города Москвы и постановлений Правительства Москвы, а также иных нормативных актов, обязательных для Сторон при исполнении Договора, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных нормативных актов распространяются на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если указанными нормативными актами не будет установлено иное.

10.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, а также в применимой части законодательством города Москвы.

10.9. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

10.10. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на совершение любого из следующих действий и сделок: уточнение границ и характеристик Земельных участков, оспаривание кадастровой стоимости Земельных участков, внесение изменений в вид (виды) разрешенного использования Земельных участков, заключение дополнительных соглашений, связанных с внесением изменений и дополнений в договоры аренды Земельных участков, выдел одного или нескольких земельных участков из Земельных участков, залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по договорам аренды земельных участков в пользу любых кредитных организаций и/или иных лиц, заключение и изменение договоров аренды земельного участка (участков), образованных в результате раздела Земельных участков или выдела из Земельных участков, залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по договорам аренды земельных участков, образованных в результате раздела Земельных участков или выдела из Земельных участков, прекращение залога в пользу Участника долевого строительства права аренды Земельных участков или права аренды образованных из него земельных участков (при условии установленного в соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства залога земельных участков и (или) права аренды земельных участков, предназначенных для строительства Многоквартирного дома, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности). Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Участником долевого строительства иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

10.11. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения Проектной документации и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии согласования таких изменений с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

10.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в настоящем Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, любым не запрещенным законом способом, включая использование средств автоматизации, а также на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 5 (Пять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством СМС-уведомлений.

10.13. Расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, несет Участник долевого строительства, как и расходы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.14. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Регистрирующего органа.

10.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

* Приложение № 1 - Описание и расположение Объекта долевого строительства.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **ЗАСТРОЙЩИК:** | **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** |
| **Закрытое акционерное общество «Московский ткацко-отделочный комбинат»**  Место нахождения: 105082, Москва, ул. Большая Почтовая, д. 34  ИНН 7701104900; КПП 770101001  Р/с   40702810738040031010 в ПАО Сбербанк, г. Москва  К/с  30101810400000000225  БИК 044525225  **Представитель по доверенности**  **№ \_\_ – \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_ года**  **(бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.С. Хлопунов/** | **Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  дата рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован\_\_ по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

Приложение № 1

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_201\_ года**

**Описание и расположение Объекта долевого строительства**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Корпус | Этаж | Условный (проектный) номер квартиры | Кол-во комнат | Проектируемая площадь (кв.м.) | | Нумерация на площадке от выхода из лифта по часовой стрелке |
| *Расчетная площадь*  *(с коэф-ом)* | *в т.ч.: жилая* |
|  |  |  |  |  |  |  |

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ КОРПУСА**

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ЗАО «МТОК»**  **Представитель по доверенности**  **№ \_\_ – \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года**  **(бланк \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /В.С. Хлопунов/** | **Участник долевого строительства:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |