

**Договор № <№ договора>
участия в долевом строительстве**

г. Москва

<Дата договора>

Общество с ограниченной ответственностью «АРТ-Строй» (ООО «АРТ-Строй»), далее по тексту - «Застройщик», в лице Директора Плюща Е.С., действующего на основании устава с одной стороны и

<Ф.И.О., паспортные данные покупателя >, далее по тексту - «Участник долевого строительства», при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия и их толкование

1.1. **Застройщик** – ООО «АРТ-Строй» (ОГРН 1037739906115 ИНН 7706508254), пользующееся на праве аренды земельным участком, расположенным по адресу: г. Москва, ул.7-я Текстильщиков, вл.12 корп.1, корп.2, корп.3, вл.14 корп.1, корп.2, вл.16, вл.20, вл.20 строен. 2, вл.22 ул. Шкулева, вл.13/25, стр.1, ул. Чистова вл.18 корп.2 стр.3. (кадастровый номер 77:04:0004007:1010, площадь 33995 кв. м.) и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этих земельных участках жилого комплекса в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика самостоятельно Застройщиком не производятся, а осуществляются путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. **Участники долевого строительства** – граждане и юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства жилого комплекса и у которых в связи с этим возникают права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в жилом комплексе.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме в составе жилого комплекса по строительному адресу: г. Москва, ЮВАО, район «Текстильщики», квартал 109, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию названного многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Корпус	Этаж	Условный проектный №	Проектная общая площадь (без учета площади балконов и лоджий), кв.м	Проектная площадь балконов и/или лоджий (без учета понижающих коэффициентов), кв.м	Суммарная проектная площадь (сумма столбцов 4 и 5 Таблицы), кв.м
1	2	3	4	5	6
1	6	50	100,00	10,00	110,00

Суммарная площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства и площадей расположенных в Объекте долевого строительства балконов и/или лоджий без учета понижающего коэффициента.

Окончательные площади Объекта долевого строительства (общая площадь, площадь балконов и/или лоджий) определяются по результатам обмеров органами технической инвентаризации (по данным технического (кадастрового) паспорта) после ввода многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого участия, в эксплуатацию.

1.4. **Жилой комплекс** – жилой комплекс с первыми нежилыми этажами и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЮВАО, район «Текстильщики», квартал 109, на земельном участке, расположенном по адресу: г. Москва, ул.7-я Текстильщиков, вл.12 корп.1, корп.2, корп.3, вл.14 корп.1, корп.2, вл.16, вл.20, вл.20 строен. 2, вл.22 ул. Шкулева, вл.13/25, стр.1, ул. Чистова вл.18 корп.2 стр.3. (кадастровый номер 77:04:0004007:1010, площадь 33995 кв. м.).

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. №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. Застройщик осуществляет строительство Жилого комплекса на основании:

2.2.1. Договора аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации №Д-22/301-з от 31.01.2011г. между Застройщиком и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в г.Москве (осуществлена государственная регистрация от 13.04.2011г. за №77-77-14/001/2011-608).

2.2.2. Разрешения на строительство № RU 77204000-008131 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «18» июля 2013г.

2.2.3. Проектной декларации от 17.03.2011г., опубликованной на Интернет сайте www.pioneer.ru

Статья 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в составе Жилого комплекса передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные характеристики согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации органа технической инвентаризации после ввода многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Срок ввода Жилого комплекса в эксплуатацию - не позднее 31.12.2014 года.

3.4. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства – принять Объект долевого строительства по передаточному акту, составленному по форме Застройщика (далее – «Передаточный акт»), не позднее истечения 6 (шести) месяцев с даты ввода в эксплуатацию Жилого комплекса. Настоящим Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства.

3.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, в котором находится Объект долевого строительства.

3.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства в многоквартирном жилом доме.

3.7. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права

собственности.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Жилого комплекса в эксплуатацию в срок установленный Договором.

4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом;

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика;

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Жилого комплекса в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Жилого комплекса по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Жилого комплекса, качества произведенных работ, надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНИП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту не позднее срока указанного в п.3.4. Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

4.1.6. Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Жилого комплекса в следующих целях:

а) строительство (создание) Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

б) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Жилого комплекса;

в) возмещение затрат на подготовку градостроительной, проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого комплекса, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

г) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

д) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) Жилого комплекса осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

ж) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) Жилого комплекса осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках,

образованных в границах земельного участка, предоставленного Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

h) оказание Застройщиком услуг в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.7. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 3.4 Договора конечного срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в составе Жилого комплекса. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 3.4 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.8. Выполнить все необходимые от Застройщика действия и предоставить необходимые от Застройщика документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке.

4.1.9. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вернуть Участнику долевого строительства, внесенные по Договору денежные средства в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования. Возврат денежных средств производится в безналичными денежными средствами, путем перечисления денежных средств на счет указанный Участником долевого строительства в требовании о возврате денежных средств.

4.1.10. В случае, если строительство Жилого комплекса не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.4. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае

отношения Сторон регулируются п.6.4. Договора.

4.1.11. Застройщик обязан вносить 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.

Ежеквартально Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Жилого комплекса любых физических и/или юридических лиц, выделяя им, часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Жилом комплексе.

4.2.2. вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Жилого комплекса в эксплуатацию.

4.2.3. досрочно исполнить обязанность по вводу Жилого комплекса в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. в случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого участия, любым физическим или юридическим лицам.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Жилого комплекса, денежные средства в порядке, предусмотренном ст.5 Договора.

4.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей многоэтажный жилой дом организацией (управляющей компанией).

4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта, без согласования с Застройщиком.

4.3.4. После ввода многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса в эксплуатацию и до подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства заключить по форме и ставкам, предложенным эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, выбранной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства в соответствии с Договором, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, для чего прибыть в указанное Застройщиком место для подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.

4.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора выполнить со своей стороны все необходимые действия для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.3.9. Не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты ввода Объекта в эксплуатацию и до подписания Сторонами Передаточного акта. Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

4.3.10. Не позднее чем в течение тридцати календарных дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства – направить в уполномоченный государственный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

В случае неисполнения данной обязанности Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплаты неустойки в размере 1% (один процент) от стоимости Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1. Договора, за каждый день просрочки.

При этом Участник долевого строительства обязан оплатить указанную в настоящем пункте неустойку в течение пяти рабочих дней с даты получения вышеуказанного требования Застройщика. Оплата неустойки не освобождает Участника долевого строительства от исполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности и от оплаты неустойки при неисполнении данной обязанности.

4.3.11. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию (п. 4.1.4. Договора), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Объекта долевого строительства.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, в том числе, связанных с его отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к отделке Объекта долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и согласовать с Участником долевого строительства разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных ст.5 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных ст.6 Договора.

4.4.2. после регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент сдачи многоквартирного дома в составе Жилого комплекса в эксплуатацию его характеристики.

4.4.3. потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

4.4.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

4.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

4.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.4.4 При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.3. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к отделке Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Протокол замечаний (в порядке, предусмотренном п. 4.3.11. Договора).

4.5. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 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».

4.6. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником долевого строительства требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 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».

Статья 5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет в предварительной оценке <Сумма договора>. Данная сумма НДС не облагается.

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации (по данным технического (кадастрового) паспорта) общая площадь Объекта долевого строительства (указанная в документации органа технической инвентаризации) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной общей площадью Объекта долевого строительства, установленной в столбце 4 Таблицы, указанной в п. 1.3. Договора, более чем на один квадратный метр.

При этом сумма доплаты (Участником долевого строительства) денежных средств на возмещение затрат на строительство Жилого комплекса либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы общей площади Объекта долевого строительства, указанной в документации органа технической инвентаризации, и проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 4 Таблицы, указанной в п. 1.3. Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере <Цена 1 квадратного метра>.

5.2. Общий объем финансирования, определяемый п. 5.1. Договора, осуществляемый Участником долевого строительства, составляющий Цену Договора направляется на:

- возмещение затрат на строительство Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства;
- оплату стоимости услуг Застройщика.

Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства в предварительной оценке составляет 80% от Цены договора, и, при ее изменении, определяется окончательно путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору, составленного по форме Застройщика. Данная сумма НДС не облагается.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика за строительство Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства в предварительной оценке составляет 20% от Цены договора, и, при ее изменении, определяется окончательно путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору, составленного по форме Застройщика. Данная сумма НДС не облагается.

Окончательные оценки возмещения затрат на строительство Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства и стоимости услуг Застройщика, устанавливаемые дополнительным соглашением, предусмотренным в абзаце 2, 3 настоящего пункта Договора не являются основанием для:

- изменения Цены Договора, определяемой в соответствии с п. 5.1. Договора;
- возникновения взаимных обязательств Сторон вне зависимости от соотношения этих оценок между собой и/или соотношения этих оценок с общим объемом финансирования, осуществляемым Участником долевого строительства по Договору.

5.3. Услуги по Договору оказываемые Застройщиком выполняются в два этапа.

Первый этап: с момента заключения Договора до даты оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства.

Второй этап: со дня, следующего за днем оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, до даты оформления в установленном порядке акта о результатах реализации инвестиционного проекта по строительству Жилого комплекса.

При этом стоимость услуг Застройщика, определяемая в порядке, предусмотренном абзацем 3 п. 5.2. Договора распределяется следующим образом:

- по результатам завершения первого этапа - 80% от общей стоимости услуг Застройщика по Договору, НДС не облагается;

- по результатам завершения второго этапа - 20% от общей стоимости услуг Застройщика по Договору, НДС не облагается.

Указанные в настоящем пункте оценки являются предварительными и, при их изменении, определяются окончательно путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору, составленного по форме Застройщика.

5.4. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, указанные в п.5.1. по Графику внесения платежей, утвержденному Сторонами в Приложении № 2 к Договору. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п.5.1. на расчетный счет Застройщика в полном объеме. О перечислении денежных средств Участник долевого строительства извещает Застройщика, путем передачи ему копии платежного документа.

5.5. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Статья 6. Особые условия.

6.1. Уступка прав (требования) по договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав (требования) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3. Договора, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

6.3. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии выдачи ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов.

6.4. Сроки завершения строительства и ввода Жилого комплекса в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Жилого комплекса в эксплуатацию являются действия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных).

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Жилого комплекса в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

6.5. Услуги по организации государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику долевого строительства.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно – правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе, расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы - Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего Требования Застройщика.

6.6. Все вопросы неурегулированные Сторонами в Договоре разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все искивые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Застройщика.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

6.8. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог банку прав аренды по договору, указанному в п. 2.2.1 Договора, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого комплекса, в состав которого входит Объект долевого участия. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие предусмотренное настоящим пунктом в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

6.9. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ и условиями договора аренды, указанного в п. 2.2.1 Договора, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности и права аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

В случае приобретения Квартиры в общую совместную собственность, дополнить Договор пунктом следующего содержания:

«6.10. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: _____ ФИО _____ и _____ ФИО _____.».

В случае приобретения Квартиры в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

«6.10. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: ___ / ___ (доля прописью) - _____ ФИО _____, ___ / ___ (доля прописью) - _____ ФИО _____.».

Статья 7. Ответственность сторон.

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

Статья 8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительно – земельной комиссии города Москвы, действия/бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

8.3. При наступлении указанных в п. 8.2. Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 8.2. Договора и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

Статья 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

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

Статья 10. Срок действия Договора

10.1. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (двадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 12 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте www.pioneer.ru, без направления Участнику долевого строительства каких – либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенном на вышеуказанном сайте.

11.2. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.3. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы неурегулированные Договором будут разрешаться сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Жилого комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Клиента через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Жилого комплекса.

11.6. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, по

одному для каждой Стороны, а также один экземпляр для органов осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства.

Приложение №2 – График платежей.

Статья 12. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»

ООО «АРТ-Строй»

ИНН 7706508254 КПП 770301001

Место нахождения: 123022, г. Москва,

ул. Красная Пресня, д. 24

тел. (495) 502-95-45

р/с 40702810300760001483 в ОАО

«МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»,

к/с 30101810300000000659

БИК 044585659

Директор

ООО «АРТ-Строй»

«Участник долевого строительства»

<Ф.И.О., паспортные данные покупателя >

_____/<Ф.И.О. покупателя>/

_____/Е.С.Плющ/

ОБРАЗЕЦ

Приложение №1
к Договору № <№ договора> участия в долевом строительстве
от <Дата договора>

П Л А Н

Объекта долевого строительства

1. Объект долевого строительства - жилое помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме в составе жилого комплекса по строительному адресу: г. Москва, ЮВАО, район «Текстильщики», квартал 109, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию названного многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:

Корпус	Этаж	Условный проектный №	Проектная общая площадь (без учета площади балконов и лоджий), кв.м	Проектная площадь балконов и/или лоджий (без учета понижающих коэффициентов), кв.м	Суммарная проектная площадь (сумма столбцов 4 и 5 Таблицы), кв.м
1	2	3	4	5	6
1	6	50	100,00	10,00	110,00



2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем утвержденной в установленном порядке проектной документации. Технические характеристики и планировка Объекта долевого строительства являются предварительными и будут уточнены по результатам обмеров органами технической инвентаризации (по данным технического (кадастрового) паспорта).

«Застройщик»
Директор
ООО «АРТ-Строй»

«Участник долевого строительства»

_____/Е.С.Плющ/

_____/<Ф.И.О. покупателя>/

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата, до наступления которой (включительно) должны быть перечислены денежные средства. Размер денежных средств, подлежащих перечислению, в рублях.
<График оплат> ,
Итого: <Сумма договора> , НДС не облагается

«Застройщик»
Директор
ООО «АРТ-Строй»

«Участник долевого строительства»

_____ /Е.С.Плющ/

_____ /<Ф.И.О. покупателя>/