

ДОГОВОР № [№ ДДУ]
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Москва

[Дата ДДУ]г.

Закрытое акционерное общество «Триумф Элит Констракшн Инк.», расположенное по адресу: 127083, г. Москва, Петровско-Разумовская аллея, дом 10, корпус 1, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве, ОГРН 1087746850421, ИНН 7714747619/КПП 771401001, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 011675902 от 17 июля 2008 года, свидетельство о постановке на учёт в налоговом органе № 14 по городу Москве, серия 77 № 011675903 от 17 июля 2008 г., именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Морозова Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

[Комплекс ФЛ], именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при дальнейшем совместном упоминании именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. 4, заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. ПРЕДМЕТ ДООВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств Участника долевого строительства построить (создать) жилой дом по адресу: **Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д.5** (далее – «Многokвартирный дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства – Нежилое помещение (далее – «Объект» или «Объект долевого строительства») в нем, со следующими проектными характеристиками:

№ Нежилого помещения (условный)	[Усл. №]
Секция	[Секция]
Этаж	[Этаж]
Проектная расчетная площадь, кв.м.	[Расчетная площадь]

а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

План расположения Нежилого помещения в Многоквартирном доме определен в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.2. Строительство многоквартирного дома осуществляется Застройщиком, в том числе, с использованием кредитных средств, предоставленных Застройщику Химкинским отделением (на правах управления) Западного Головного отделения (на правах управления) Среднерусского банка ПАО Сбербанк на финансирование затрат по строительству жилого дома по адресу Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д. 5 в соответствии с договором об открытии невозобновляемой кредитной линии №00290017/23013200 от 01.06.2017 г. В качестве своевременного и полного выполнения своих обязательств по данному договору, Заемщик (Застройщик) предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору, помимо прочего, залог права аренды земельного участка общей площадью 8 718 кв.м. (кадастровый номер №50:41:0020105:103), категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д. 5.

Статья 2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

2.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок:

- местонахождение: **Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д.5,**
- кадастровый номер **50:41:0020105:103,**
- общей площадью **8 718 (Восемь тысяч семьсот восемнадцать) кв.м,**
- категория земель: земли населенных пунктов,
- разрешенное использование: Многоэтажное жилищное строительство,

и привлекающее денежные средства Участника в соответствии с настоящим Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 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» (далее – Закон № 214-ФЗ), для строительства (создания) на земельном участке Многоквартирного дома.

2.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

2.3. **Право Застройщика на привлечение денежных средств** Участника для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

2.3.1. Договор аренды земельного участка № Ж-5-2015 от 28.02.2015г., зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области за № 50-50/041-50/041/001/2015-3368 от 19.03.2015г.

2.3.2. Разрешение на строительство № RU50-52-3162-2015, выдано Министерством строительного комплекса Московской области 16.12.2015г.

2.3.3. Проектная декларация размещена в сети Интернет на сайте: www.pobeda-l.ru

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

2.4.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего Договора.

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полномочности Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многоквартирного дома;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства.

2.5.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

2.5.3. Участник участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим Договором, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Московской области и Российской Федерации.

2.6. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего Договора.

2.7. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – общая площадь, площадь вспомогательных) могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Изменение адреса, фактического номера и площади Объекта по окончании строительства Многоквартирного дома не является изменением данных об Объекте долевого строительства и не может являться основанием отказа от исполнения настоящего договора, дополнительным соглашением не оформляется.

Уточнение площади Объекта производится после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров Многоквартирного дома согласно документам, предоставленным управомоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ (далее – «кадастровый инженер»).

Стороны договорились следующим образом понимать термины:

«Проектная расчетная площадь» - указанная в проекте площадь Объекта, включая площадь вспомогательных помещений. Вспомогательные помещения включаются в проектную расчетную площадь Объекта без применения понижающих коэффициентов.

«Фактическая расчетная площадь» - площадь Объекта, включая площадь вспомогательных помещений, установленная согласно документам, кадастрового инженера. Вспомогательные помещения включаются в Фактическую расчетную площадь Объекта без применения понижающих коэффициентов.

«Общая площадь» - площадь, определенная на основании проектной документации как сумма площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного пользования.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной.

Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической расчетной площади существенным изменением Объекта долевого строительства. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от проектной, как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п.4.9 настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что крышная котельная не является общедомовым имуществом.

2.8. **Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется** по Акту приема-передачи – в течение 20 (Двадцати) месяцев с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не позднее 16.11.2018 г., при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме. В случае, если передача Объекта Участнику не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то:

- Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику предложение об изменении срока передачи Объекта по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к Договору;

- Стороны пришли к соглашению, что в случае неподписания Участником Дополнительного соглашения к Договору в течение тридцати календарных дней с даты отправки Застройщиком предложения в адрес Участника, изменение Застройщиком срока передачи Объекта Участнику считается согласованным Сторонами.

Обязательства Застройщика перед Участником по настоящему Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта Участнику.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме как цены Договора, так и платежей, предусмотренных пп.4.9., 3.3.10 настоящего Договора, а также (при необходимости) неустойки (пени, штраф), предусмотренной ФЗ № 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 РФ» и/или условиями настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.9. Объект передается Участнику без отделки и инженерного оборудования, в степени готовности, определяемой Приложением № 1 к настоящему Договору.

2.10. **Предполагаемый срок окончания строительства Многоквартирного дома: март 2018г.**

2.11. Застройщик наделяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему Договору без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия Договора.

2.12. В проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объектов, при условии сохранения количества комнат каждого из Объектов. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участника путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

2.13. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В указанных целях Участник самостоятельно оформляет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области право собственности на Объект.

При государственной регистрации права собственности на Объект у Участника одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект возникает право собственности на долю в общем имуществе Многоквартирного дома.

Размер доли Участника в общем имуществе Многоквартирного дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Многоквартирном доме (площади Объекта), после завершения строительства и проведения обмеров кадастровым инженером.

2.14. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.15. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренным ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.16. Настоящим Участник дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего договора, согласно ФЗ от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Статья 3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многоквартирного дома, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения Многоквартирного дома инженерными, транспортными сетями и объектами инфраструктуры. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Многоквартирного дома, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Многоквартирного дома любых третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект Участника.

3.1.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи (или иному документу о передаче) после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п.2.8. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору надлежащим образом (в том числе по внесению в полном объеме денежных средств по Договору, включая, 100% оплату цены Договора, цены за разницу фактической и проектной расчетных площадей (пункт 4.9. Договора), компенсации Застройщику расходов по содержанию Многоквартирного дома (пункт 3.3.10 Договора), (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора).

Невнесение Участником в полном объеме денежных средств по договору (в т.ч. неоплата 100% цены Договора, цены за разницу фактической и проектной расчетных площадей согласно п.4.9. Договора, компенсации Застройщику расходов по содержанию Многоквартирного дома согласно п.3.3.10 Договора, и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора), является основанием для Застройщика не передавать Участнику Объект и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта до момента исполнения Участником обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по Договору. В случае невнесения Участником в полном объеме указанных денежных средств по Договору Застройщик не считается просрочившим сдачу Объекта Участнику и на Застройщика не распространяются положения настоящего Договора и законодательства РФ об ответственности Застройщика перед Участником за нарушение сроков передачи Застройщиком Объекта.

Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта Участнику;
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.2. Оказать Участнику содействие в оформлении прав собственности на Объект на условиях отдельного договора.

3.2.3. **Застройщик гарантирует**, что права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. осуществить до принятия Объекта оплату Цены Договора, определенную п. 4.2. настоящего Договора, в случае увеличения фактической площади Объекта произвести доплату в соответствии с п. 4.9., оплатить расходы указанные в п 3.3.10 настоящего Договора, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ.

3.3.2. До оформления права собственности Участника на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% (Десять процентов) от стоимости Объекта, а также устранения нарушений силами Участника или силами Застройщика (с привлечением третьих лиц). В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме возлагаются на Участника.

3.3.3. Участник не вправе проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов/лоджий и т.п.). Участник обязуется не производить каких-либо работы по перепланировке или переоборудованию Объекта. В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% (Десять процентов) от стоимости Объекта, а также устранения нарушений силами Участника или силами Застройщика (с привлечением третьих лиц). В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме возлагаются на Участника.

В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. При этом, Участник несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а так же возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Участником в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

3.3.4. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены

нотариально удостоверенной доверенностью:

- в случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.9. Договора, внести соответствующие денежные средства;

- внести денежные средства в соответствии с п.3.3.10 настоящего Договора.

После выполнения данных обязанностей Застройщик и Участник подписывают Акт приема-передачи Объекта с учетом положений п.3.1.3 настоящего договора.

3.3.5. При уклонении Участника от принятия Объекта (в том числе, но не ограничиваясь: не оплата цены Договора, а также денежных средств в соответствии с пп. 4.9. и 3.3.10 Договора, не подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта, неявка для подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта), по истечении двух месяцев со дня предусмотренного Договором либо уведомлением, в случае досрочной передачи, для передачи Объекта Участнику, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

3.3.6. Форма Акта приемки-передачи Объекта согласована Сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору. В случае расхождений в тексте актов приемки-передачи, подписанном Сторонами, и согласованном в Приложении №2 к настоящему Договору, истинными считается текст Акта приемки-передачи, согласованный сторонами в Приложении №2 к настоящему Договору.

3.3.7. Участник обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (оплата содержания и ремонта Многоквартирного дома, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством). Обязанность нести указанные расходы наступает для Участника с момента приемки-передачи Объекта согласно Акта приема-передачи.

3.3.8. Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта, с момента подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

3.3.9. Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления Многоквартирным домом собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Участник обязан заключить договор с указанной Застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта и перечислить на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за шесть месяцев вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

3.3.10. Участник компенсирует Застройщику расходы по содержанию Многоквартирного дома в части, пропорциональной площади Объекта, начиная с даты выдачи распорядительного документа о вводе в эксплуатацию Многоквартирного дома. К расходам по содержанию дома относятся, включая, но не ограничиваясь затратами: на оплату расходов, связанных с управлением Многоквартирным домом, содержанием, и обеспечением сохранности общего имущества в нем; на оплату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта; расходов по охране дома, по вывозу строительного мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома. Указанные расходы, понесенные Застройщиком за период с момента выдачи распорядительного документа о вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи Объекта, Участник компенсирует Застройщику единовременно до подписания указанного Акта. Основанием для перечисления названной компенсации будет являться уведомление Застройщика, в котором будет указана сумма платежа и платежные реквизиты. Оплата должна быть произведена в течение 10 (Десяти) дней с момента получения указанного уведомления Участником.

3.3.11. Участник извещен и согласен, что ключи от Объекта передаются ему после:

- уплаты расходов согласно пп.3.3.9 и 3.3.10 Договора,

- подписания акта приемки-передачи Объекта,

- подписания договора управления с организацией, осуществляющей функции управления Многоквартирным домом.

Невыполнение Участником указанных условий являются просрочкой Участника в приемке Объекта.

Выдачу ключей от Объекта застройщик вправе поручить организации, осуществляющей функции управления Многоквартирным домом.

3.3.12. Участник вправе заключить с Застройщиком, либо указанным им третьим лицом, возмездный договор об оказании содействия в регистрации права собственности на Объект (при условии выполнения обязательств, указанных в пунктах 3.3.14 и 3.3.15), а также предоставить Застройщику документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для регистрации права собственности Участника на Объект.

В случае отказа Участника от заключения такого договора Застройщик не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации Участником права собственности на Объект.

3.3.13. Участник обязуется уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

3.3.14. После подписания Договора, но не позднее 3 (Трех) дней после его подписания, Участник обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3.15. Участник обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта и постановления Многоквартирного дома на кадастровый учет самостоятельно, за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на Объект. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. По соглашению Сторон стоимость 1 кв.м. расчетной площади составляет: [Цена].

Стоимость 1 кв.м. является окончательной и изменению не подлежит за исключением пункта 4.9 Договора.

4.2. По Договору участия в долевом строительстве Участник оплачивает Застройщику денежные средства в размере [Сумма ДДУ], НДС не облагается. Цена Договора является не окончательной и подлежит уточнению согласно п. 4.9 Договора.

4.3. Денежные средства, уплачиваемые Участником в качестве оплаты цены Договора, являются средствами целевого финансирования и используются Застройщиком по назначению, определенному п.4.4 настоящего договора.

4.4. По соглашению сторон цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, используемая Застройщиком в целях, предусмотренных ч.1 ст.18 Федерального закона РФ №214-ФЗ, и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Предусмотренные частью 1 ст.18 Федерального закона РФ №214-ФЗ ограничения в части расходования денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства по договору, относятся только к денежным средствам на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства. Денежные средства участника долевого строительства, уплаченные по договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

4.5. Уплата цены Договора производится Участником на расчетный счет Застройщика.

4.6. Участник уплачивает цену Договора на расчетный счет Застройщика, в следующем порядке: [Сумма ДДУ] подлежит оплате не позднее **7 (Семи) банковских дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или иным способом не запрещенным законодательством РФ из денежных средств третьих лиц.

4.7. Датой исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.8. Стороны устанавливают, что сумма экономии, которая составит разницу между суммой денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору и всеми затратами понесенными Застройщиком, в части пропорциональной площади Объекта долевого строительства, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

4.9. Стороны договорились, что в случае, если Фактическая расчетная площадь Объекта будет отличаться от Проектной расчетной площади, Стороны обязуются произвести перерасчет стоимости за разницу площадей путём умножения стоимости одного квадратного метра на величину разницы между проектной расчётной площадью Объекта и фактической расчётной площадью Объекта по правилам, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра площади Объекта, равной [Цена БТИ]. Договора. Указанный перерасчет не является изменением Договора и не оформляется дополнительным соглашением. В случае если Фактическая расчетная площадь Объекта будет превышать Расчётную площадь Объекта, Участник обязан произвести доплату на основании перерасчёта не позднее, чем через 10 (десять) банковских дней с момента получения Участником соответствующего уведомления от Застройщика. В случае, если Фактическая расчетная площадь Объекта будет меньше Проектной расчетной площади Объекта, Застройщик обязан в течение 10 (десяти) банковских дней после получения от Участника заявления о возврате денежных средств произвести возврат денежных средств Участнику, на указанный им в заявлении расчетный счет.

4.10. Все расходы, связанные с регистрацией Договора долевого участия, дополнительных соглашений к нему, регистрацией права собственности, получение технической документации, а также платежи за получение иных документов необходимых для осуществления Государственной регистрации, Участник оплачивает отдельно.

Статья 5. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать настоящему Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты утверждения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта.

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

5.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

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

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

Статья 6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Участник вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением Сторон:

- а) проведения государственной регистрации настоящего Договора;
- б) уплаты Застройщику в полном объеме как цены Договора согласно статье 4 настоящего Договора, так и (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего Договора в размере, сроке и порядке, установленные настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ;
- в) получения письменного согласия от Застройщика на такую уступку.

6.2. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта Участнику.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации уступки. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.

6.3. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках Договора, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя следующим способом, при этом корреспонденция будет считаться полученной:

- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 10 Договора.

Статья 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

7.2. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, но по инициативе Участника и в отсутствие вины Застройщика, Застройщик вправе начислить, а Участник, в указанном случае, обязан оплатить штраф в размере 10 (десяти) процентов от Цены Договора, указанной в п. 4.2. Договора (в сумму штрафа включается стоимость услуг Застройщика, оказанных за период с даты заключения настоящего договора до даты расторжения). При этом Застройщик вправе при возврате денежных средств Участнику долевого строительства удержать сумму штрафных санкций.

7.3. В случае расторжения/прекращения настоящего Договора по любым основаниям, за исключением надлежащего исполнения, Застройщик осуществляет возврат денежных средств, внесенных за счет собственных средств Участника, путем их перечисления на счет Участника в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.

7.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в случаях, задержки оплаты по договору предусмотренной п.4.2. более, чем на 30 дней, в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от 30.12.2004г.

Статья 8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения Участником установленных настоящим Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта (за исключением п.3.1.3. Договора), Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пп. 3.3.2 и 3.3.3. настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа, предусмотренного п.3.3.2 и 3.3.3 настоящего договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

8.5. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.6. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта, при котором невозможность использования Объекта очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участнику.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества Объекта от условий настоящего Договора и существенного ухудшения ее качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) Застройщика возлагается на Участника долевого строительства.

8.7. Недостатки Объекта, не делающие его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются основанием для отказа в приемке Объекта Участником.

Учитывая, что Объект передается Участнику без отделки, отказ от подписания акта приемки-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства со ссылкой на незначительные недостатки Объекта, или недостатки, не делающие его непригодным для проведения строительных и отделочных работ, является просрочкой Участника в приемке Объекта.

8.8. Участник до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие

Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (не менее чем 30 (тридцать) календарных дней). Застройщик вправе досрочно устранить недостатки.

При этом составление такого акта в отношении недостатков, указанных в п.8.7 настоящего договора, не является основанием для отказа в приемке Объекта Участником, а отказ Участника от подписания акта приемки-передачи в этом случае является просрочкой Участника в приемке Объекта.

8.9. При приемке Объекта Участник обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.

8.10. В случае непринятия без мотивированного обоснования Участником Объекта в установленный настоящим Договором срок, Застройщик не считается просрочившим в сдаче Объекта Участнику и не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

8.11. При обнаружении Участником, после передачи Многоквартирного дома в управление управляющей/эксплуатирующей организации, отступлений качества Объекта от условий настоящего Договора и/или существенного ухудшения ее качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить Застройщику и управляющая/эксплуатирующая Многоквартирный дом организация.

8.12. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

- события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

8.13. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

8.14. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

Статья 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Стороны обязуются обратиться (лично либо через представителей) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлениями о государственной регистрации Договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Договора.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Савеловский суд г. Москвы.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются настоящим Договором, а в случаях, не урегулированных Договором – действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

9.5. Настоящий Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

9.6. Настоящий Договор составлен в трёх экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один - для Участника, один – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

9.9. При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты Сторона обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения Стороной указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

9.10. Приложения:

- Приложение №1 – перечень работ на объекте долевого строительства, выполняемых в соответствии с проектом;
- Приложение №2 – Форма акта приемки-передачи Объекта;
- Приложение №3 - Планы расположения квартир в Многоквартирном доме.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ЗАО «Триумф Элит Констракшн Инк.»
127083, г. Москва, Петровско-Разумовская аллея,
дом 10, корпус 1
ИНН 7714747619/КПП 771401001
р/счет № 40702810740000000817 в Публичное
акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО
СБЕРБАНК)
к/счет № 30101810400000000225, БИК 044525225

Участник долевого строительства:

Адрес для отправки корреспонденции:
[Фактический адрес ФЛ]

[Подпись ФЛ]

Генеральный директор

_____ /Морозов С.Ю./

Техническое состояние передаваемого Нежилого помещения:

Нежилое помещение, передается Участнику долевого строительства без отделки в следующем техническом состоянии:

- Установлена входная дверь;
- Установлены пластиковые оконные блоки;
- Смонтирована система отопления установлены отопительные приборы;
- Смонтированы водопроводные и канализационные стояки с приборами учета ХВС и ГВС;
- Установлен щит механизации строительства для дальнейшего обустройства Нежилого помещения с последующей заменой его Участником самостоятельно и за свой счет на стационарный электрический щит в соответствии с проектом электроснабжения Нежилого помещения, заказанным Участником самостоятельно и за свой счет;
- Предусмотрено наличие пожарных гидрантов на первом этаже дома.

Все не перечисленные работы, в том числе:

- электромонтажные работы (разводка внутренней электропроводки);
- конструкции и стяжка пола;
- оштукатуривание и отделка стен, потолков;
- сантехнические устройства и подводка к ним;
- устройство и гидроизоляция санузлов,
- внутренние перегородки;
- электрооборудование и электроосвещение;
- вентиляция Нежилого помещения
- система пожарной сигнализации
- система водяного пожаротушения первого этажа
- телефония
- система видеонаблюдения;
- прочее.

в цену договора не входят и выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Подписи сторон:

от Застройщика:

от Участника долевого строительства:

_____ /Морозов С.Ю./

_____ [И.О.Фамилия]

Форма Акта Приемки-передачи

Акт
Приемки-передачи
Квартиры № [№ пом.]
по Договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома
№ [№ ДДУ] от [Дата ДДУ] г.

г. Москва

_____ г.

[Комплекс продавца], именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [Должности продавца] [Руководителя продавца], действующего на основании Устава, и

[Комплекс ФЛ], именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при дальнейшем совместном упоминании именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт (далее – «Акт») по Договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома № [№ ДДУ] от [Дата ДДУ] г., заключенному между Сторонами, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № [№ и дата рег. ДДУ]г., (далее – «Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома»), о нижеследующем:

1. Согласно данным технического плана здания Объект долевого строительства, в дальнейшем именуемый «Нежилое помещение», находится в Многоквартирном доме по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д. 3 и имеет следующие характеристики: Секция [Секция], этаж [Этаж], № Нежилого помещения по техническому плану _____, общая площадь [Общая площадь БТИ]кв.м.

2. Нежилое помещение передается согласно Договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома без отделки.

3. Участником долевого строительства произведен осмотр Нежилого помещения перед подписанием настоящего Акта. Участник подтверждает, что удовлетворен качеством Нежилого помещения, каких-либо дефектов и недостатков не обнаружено.

4. Застройщик передал Нежилое помещение, а Участник долевого строительства Квартиру принял.

5. После подписания настоящего Акта Застройщик не несет ответственность за сохранность и содержание Нежилого помещения.

6. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку Нежилого помещения до регистрации права собственности. Участник долевого строительства уведомлен о последствиях произведения перепланировки без предварительного согласования в соответствии с законом.

7. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что все обязательства Застройщика по Договору, считаются выполненными полностью, надлежащим образом и Участник долевого строительства не имеет претензий к Застройщику, в т.ч. по качеству Нежилого помещения, а также срокам ввода в эксплуатацию жилого дома, передачи Нежилого помещения и др. обязательствам Застройщика. Договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома Застройщиком надлежащим образом полностью исполнен.

8. Обязательства участника долевого строительства по оплате стоимости Договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома и компенсации расходов застройщика выполнены в полном объеме.

9. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет обязан обеспечить регистрацию права собственности на Нежилое помещения в регистрирующем органе.

10. Настоящий Акт вступает в силу с момента подписания Сторонами, составлен в 3 (трех) экземплярах по одному для каждой из Сторон и регистрирующего органа.

11. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик:

Подпись и печать Застройщика

Участник долевого строительства:

Подпись и печать Участника

Форма Акта Утверждена:

от Застройщика:

от Участника долевого строительства:

_____/Морозов С.Ю./

_____[И.О.Фамилия]

План расположения Нежилого помещения в Многоквартирном доме:

№ п/п	Секция	Этаж	Условный номер	Проектная расчетная площадь, кв.м.
	[Секция]	[Этаж]	[Усл. №]	[Расчетная площадь]

от Застройщика:

от Участника долевого строительства:

_____ /Морозов С.Ю./

_____ [И.О.Фамилия]