

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве №

Московская область

«_» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «СтройПрофиль-М», зарегистрированное «03» сентября 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за ОГРН 5147746028183, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица бланк: серия 77 №017555352, ИНН 9705000341, КПП 770501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 115054, г. Москва, переулок 5-й Монетчиковский, дом 16, офис 2, в лице Генерального директора Пронина Ильи Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны,

и **Участник долевого строительства – гражданин Российской Федерации**, года рождения, место рождения: пол: паспорт гражданина Российской Федерации серия № выдан, года, Код подразделения, зарегистрирован по адресу: , действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, именуемые вместе **«Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве Здания (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости – **Гостиница с крышной котельной блочно-модульного типа** на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0020408:352, общей площадью 10 950 кв. м., принадлежащем Застройщику на праве собственности, расположенном по адресу: **Московская область, Одинцовский муниципальный район, рабочий поселок Новоивановское, ул. Овражная, дом 47-А**, (далее по тексту – **«Здание»**), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник в соответствии с настоящим Договором, обязуется оплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства (п.1.2. настоящего Договора) при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

1.2. Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является:

1.2.1. Апартамент (нежилое помещение гостиничного типа) с проведенными предчистовыми отделочными работами (далее – **«Помещение»**) и общее имущество в Здании, входящее в состав Здания. при этом Помещение имеет следующие идентификационные характеристики:

1	Объект долевого строительства				Площадь Объекта долевого строительства			Стоимость (в рублях)	
	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание	Секция	Этаж	Условный номер Помещения на площадке	Проект. номер	С учетом летних помещений (лоджий)	Без учета балконов, лоджий и других летних помещений	Площадь балконов и лоджий	1 кв.м Объекта долевого строительства	Объекта долевого строительства
47а									

Местоположение Помещения №__ на Плате этажа указано в Приложении № 1 к Договору. Указанное Приложение является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Площадь Помещения, указанная в настоящем пункте Договора, является проектной (далее – **«Проектная общая площадь Помещения»**). Строительная (фактическая) площадь Помещения будет определяться по данным обмеров юридического лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. После ввода Помещения в эксплуатацию и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета площадь Помещения уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Помещения.

Общая площадь этажа, на котором находится Помещение: _____ кв.м.

1.2.2. Помещение находится в Здании, отвечающем следующим характеристикам в соответствии с проектной документацией:

Количество этажей: **13 этажей**;

Общая площадь Здания – **34 675,00** кв.м.;

Класс энергоэффективности Здания: **Высокий**;

Сейсмостойкость Здания: классификация не требуется, ввиду того что населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г № 779);

Материал наружных стен и каркаса: Материал наружных стен и каркаса объекта стены подвального этажа - монолитные железобетонные. Каркас - монолитные железобетонные пилоны. Стены наружные выше отметки 0,000: 1 тип: блоки из ячеистого бетона, утеплитель (минераловатные плиты), вентилируемый фасад; 2 тип: монолитные железобетонные несущие, утеплитель (минераловатные плиты), вентилируемый фасад.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные плиты.

Состав общего имущества Здания и размер доли в праве общей собственности Участника на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.3. Срок ввода Здания в эксплуатацию - не позднее **4 квартала 2017 года**.

1.4. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. После ввода Здания в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, а Помещению – номер. Участник подтверждает, что данное изменение адреса и номера Помещения не будет являться нарушением условий о качестве Помещения.

1.5. Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику - не позднее 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней с даты, указанной в п.1.3. Договора. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Помещения.

1.6. Участник уведомлен о том, что Помещение будет передано ему с предчистовой отделкой, включающей в себя: установку межкомнатных перегородок, горизонтальную разводку систем электроснабжения, водоснабжения; устройство цементно-песчаной стяжки полов; выравненных стен с оштукатуриванием; установка входных металлических дверей.

1.7. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, и строящееся Здание.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;

2) уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Помещения, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Помещения, такое Помещение считается находящимся в залоге у Участника. При этом помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Помещения в Здании по адресу: Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, ул. Овражная, дом 47а, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право на Помещение в Здании, подтверждают следующие документы:

- а) Устав ООО «СтройПрофиль-М»;
- б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 №017555352 от 03.09.2014 г., зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, ОГРН 5147746028183;
- в) Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, бланк: серия 77 №017555353 от 03.09.2014 г., поставлено на учет в Инспекции Федеральной налоговой службы № 5 по г. Москве, ИНН 9705000341, КПП 770501001;
- г) Разрешение на строительство RU50-55-9079-2017 от 11 сентября 2017 г., выданное Министерством строительного комплекса Московской области;
- д) Решение участника ООО «СтройПрофиль-М» о внесении в качестве вклада в имущество общества земельного участка без увеличения уставного капитала общества от 08.08.2016 №2, передаточный акт к Решению №2 от 08.08.2016 года Участника ООО «СтройПрофиль-М» от 08.08.2016, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «12» августа 2016 года сделана запись государственной регистрации №50-50/020-50/020/005/2016-2194/2;
- е) Проектная декларация на строительство Здания, расположенного по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, рабочий поселок Новоивановское, ул. Овражная, д 47-А (далее – «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: <http://www.sky-skolkovo.ru>

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства либо денежные обязательства для строительства (создания) объекта долевого строительства - Помещения и общего имущества Здания. Денежные средства Участника, оплачиваемые Застройщику по настоящему Договору, являются средствами целевого финансирования (подпункт 14 пункта 1 ст. 251 Налогового Кодекса Российской Федерации) не облагаются НДС, но включают НДС, предъявленный сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях возмещения затрат, необходимых для строительства (создания) объекта долевого строительства - Помещения и общего имущества Здания, а также на оплату услуг Застройщика.

К затратам, необходимым для целей строительства (создания) Здания и объекта долевого строительства - Помещения и общего имущества Здания (далее – «Цели строительства»), относятся расходы, возникшие как до, так и после заключения настоящего Договора, в том числе расходы на:

- строительство (создание) Здания в соответствии с проектной документацией, включая, но, не ограничиваясь, оплату приобретаемых для Целей строительства оборудования и материалов;
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Здания к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включая, но не ограничиваясь:

- оплату целевых кредитов, займов и процентов по ним, которые могут фактически использоваться в целях строительства Здания;
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Здания;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Здания, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Здания к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 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) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;
- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;
- контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;
- обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства (Помещения).

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, но не менее чем за четырнадцать рабочих дней до начала передачи и принятия Помещения, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

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

3.1.6. В течение 180 (Ста восьмидесяти) календарных дней с даты, указанной в п.1.3. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту Помещение, качество которого должно соответствовать проектной документации.

Обязательство по передаче Участнику Помещения может быть исполнено Застройщиком досрочно, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение свободно от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Помещением.

3.1.8. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передает его нотариально удостоверенную копию в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для возможности государственной регистрации прав собственности Участником на Помещение.

3.1.9. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Помещения, и исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

3.1.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.1.11. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;
- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.12. По требованию Участника Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- проектную документацию;
- документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.2. Обязательства и права Участника:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Помещение при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о вводе Здания в эксплуатацию и готовности Помещения к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по передаточному акту Помещение, качество которого должно соответствовать проектной документации.

Если Участник в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Помещения или иным образом уклоняется от подписания передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Помещения, составляет односторонний акт о передаче Помещения с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Помещение Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта, ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Помещения возлагается на Участника.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Помещению, Стороны одновременно с передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Помещения с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Помещению.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Помещения. При этом Участник обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ в Помещение для устранения замечаний.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Помещения, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания передаточного акта Помещения и до момента заключения договора управления Зданием с управляющей организацией, которая осуществляет управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Помещения компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента подписания передаточного акта Помещения до заключения договора управления Зданием с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Помещения его переустройством, не причинять Зданию любому его элементу и оборудованию ущерба, повреждений до государственной

регистрации права собственности на Помещение (в т. ч. снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.).

Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик объекта (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, установка снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Помещением после подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.2.8. Участник в день подписания Сторонами передаточного акта Помещения заключает с Управляющей организацией договор управления Зданием.

Расчитанная Управляющей организацией плата за содержание Помещения вносится Участником авансом за два месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.9. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

3.2.10. Участник выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Зданием и прилегающей к Зданию территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости. Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, и образованием земельного участка под Зданием. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

3.2.11. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящегося Здания (за исключением нежилых помещений, входящих в состав Здания и не являющихся объектом долевого строительства, залог на которое у Участника не возникает) на указанном земельном участке (в том числе объекта незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств), за исключением передачи в залог объекта долевого строительства по настоящему Договору.

3.2.12. При необходимости в целях раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.3. Гарантии Участника:

3.3.1. Участник гарантирует, что приобретает Помещение для целей личного использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

3.3.2. Участник гарантирует, что в отношении него не подано заявление о признании его банкротом, он не находится в предбанкротном состоянии, отсутствуют признаки несостоятельности (банкротства), а, так же, в отношении него отсутствует исполнительное производство и решения судов

о взыскании денежных средств, которые могут являться основанием для подачи заявления о признании Участника банкротом.

3.3.3. Участник на момент подписания настоящего Договора предоставляет нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение настоящего Договора либо (при отсутствии супруга), нотариально удостоверенное заявление об отсутствии брачных отношений.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. В соответствии с настоящим Договором Цена Договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Помещения и оплате услуг и затрат Застройщика в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора.

4.2. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера реальной площади Помещения, которая будет установлена юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (далее – **Строительная общая площадь Помещения**), на цену 1 кв.м. площади Помещения. НДС не облагается.

Цена 1 кв.м. Помещения составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.

4.3. Цена Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, исходя из цены 1 кв. м. Помещения, указанной в п.4.2. Договора, и Проектной общей площади Помещения, указанной в пункте 1.2. Договора, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору. НДС не облагается.

- денежные средства в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** перечисляются Участником единовременно в течение 3 (Трех) рабочих дней после и со дня государственной регистрации настоящего Договора;

Участник в праве уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора, путем направления на электронный адрес Застройщика копии платежного поручения с отметкой банка или квитанции с отметкой банка.

4.4. Указанная в п.4.3. Цена Договора будет уточнена Сторонами после проведения обмеров Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, в следующем порядке.

При отличии Строительной общей площади Помещения от Проектной общей площади Помещения Стороны производят взаиморасчеты на основании подписываемого Сторонами Акта об окончательных взаиморасчетах.

Взаиморасчеты осуществляются до подписания Сторонами передаточного акта путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Сторонами в Договоре, в течение 10 (Десяти) банковских дней после подписания Акта. Акт подписывается Сторонами в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником сообщения, указанного в п.3.1.5. Договора.

При этом в случае если в результате окончательного определения общей площади Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Строительная общая площадь Помещения окажется больше Проектной общей площади Помещения, указанной в п.1.2. Договора, Участник на основании Акта осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Строительной общей площадью Помещения и Проектной общей площадью Помещения, умноженной на цену 1 кв. м, указанную в п. 4.2. настоящего Договора.

Если в результате окончательного определения общей площади Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Строительная общая площадь Помещения окажется меньше Проектной общей площади Помещения, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, Застройщик на основании Акта осуществляет возврат денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей площадью Помещения и Строительной общей площадью Помещения, умноженной на цену 1 кв. м, указанную в п. 4.2. настоящего Договора.

4.5. Цена Договора не включает государственные пошлины, связанные с государственной регистрацией Договора, которые Стороны оплачивают в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.7. До момент исполнения Участником всех своих обязательств по оплате Помещения, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора, права Участника на получение Помещения признаются

Сторонами находящимися в залоге у Застройщика, а в случае – получение Помещения в период действия рассрочки по Акту приемки-передачи и/или получения прав собственности на Помещение, само Помещение и права собственности на него признаются Сторонами обремененными залогом.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Помещение

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Помещение, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Помещение исчисляется с момента подписания Сторонами передаточного акта и действует в течение 5 (пяти) лет.

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

5.3. В случае, если Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения расходов Участника на устранение недостатков.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, а Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации;
- вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. Односторонний отказ от исполнения Договора и ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка любого платежа, предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.2.1. настоящего Договора.

Нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего

отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.2.1 настоящего Договора.

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 6.7. настоящего Договора путем направления Участнику уведомления о расторжении настоящего Договора.

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику в письменной форме.

6.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником пени, предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

6.3. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п.3.2.3. Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного п.1.5. настоящего Договора срока передачи Участнику Помещения Застройщик уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.5. При расторжении Договора до окончания срока его действия (за исключением п.п. 5.4, 6.6.1., 6.6.2. настоящего Договора) Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 % от Цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (десяти) банковских дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой Стороной.

6.6. Участник вправе:

6.6.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.5.3. Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади помещения, являющегося объектом долевого строительства более чем на пять процентов от указанной площади;

5) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.6.2. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Здания, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Здания, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства, указанного в п. 1.2. настоящего Договора;

3) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

6.6.3. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.1. Договора, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или, в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.2. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан вернуть Участнику денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств по настоящему Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику.

Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан сообщить Участнику в письменной форме.

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

6.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Договор прекращается:

по соглашению Сторон;
по решению суда;
по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
в случаях, указанных в Договоре.

8.3. Действие Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора на основании утвержденной проектно-сметной документации.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они заключены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://www.sky-skolkovo.ru>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <http://www.sky-skolkovo.ru> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на сайте <http://www.sky-skolkovo.ru> (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;
- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;
- Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Помещения для личного (индивидуального или семейного) использования;
- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.9. Договор заключен в Московской области, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один в регистрирующий орган. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

Приложение № 1 – План расположения Помещения № на __ этаже.

Приложение № 2 – Перечень отделки Помещения.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«СтройПрофиль-М»**

Юридический /почтовый адрес: 115054, г.
Москва, переулок 5-й Монетчиковский, д. 16,
офис 2

ОГРН 5147746028183

ИНН/КПП 9705000341/770501001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810200990000147

в АО «СМП Банк», г. Москва

к/с 30101810545250000503

БИК 044525503

Генеральный директор

Участник:

Гражданин Российской Федерации

E-mail:

Контактный телефон:

_____ /_____/

_____/И.В. Пронин/

ПЛАН РАСПОЛОЖЕНИЯ ПОМЕЩЕНИЯ № __ НА _ЭТАЖЕ

Помещение условный №__, являющееся объектом долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве от «_» __ 201_ года №____, выделено на Плана настоящего Приложения №1 серым цветом.

Подписи Сторон:

Застройщик:

**Генеральный директор
ООО «СтройПрофиль-М»**

_____ /И.В. Пронин /

Участник:

Гражданин Российской Федерации

_____ /_____/

ОТДЕЛКА ПОМЕЩЕНИЯ

Архитектурно-строительные решения:

Стены, пилоны, колонны:

- несущие конструкции – монолитные железобетонные элементы;
- наружные стены – система навесного вентилируемого фасада, внутренний слой – кладка из блоков ячеистого бетона;
- стены помещений – кладка из блоков ячеистого бетона;

Перегородки:

- межкомнатные перегородки, а так же перегородки ванных комнат и санузлов выполняются из кладки блоками из ячеистого бетона;

Полы:

- выполняется гидроизоляция полов в санузлах и ванных помещений;
- выполняется устройство цементно-песчаной стяжки полов в помещениях;

Внутренняя отделка:

- внутренняя поверхность наружных стен - затирка цементно-песчаным раствором без отделки дверных и оконных откосов;
- потолки – не отделяются;

Окна:

- двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле, отлив и фурнитура в комплекте, подоконные доски не устанавливаются;

Панорамные витражи:

- алюминиевый теплый профиль с двойным остеклением и установкой фурнитуры;

Двери:

- входные двери в Помещение металлические с замком и фурнитурой;
- двери внутри Помещения не устанавливаются;

Внутренние инженерные системы:

Отопление:

- система отопления четырехтрубная, от газовой крышной котельной с двумя водогрейными котлоагрегатами и автоматизированными горелками, с горизонтальной разводкой труб из шитого полиэтилена по полу, радиаторы металлические;

Вентиляция:

- приточно вытяжная естественная;

Холодное и горячее водоснабжение:

- система водоснабжения - выполняется монтаж стояков с отводами, без выполнения трубных разводов с установкой запорной арматуры (шаровые краны);
- на отводах стояков холодной и горячей воды устанавливаются водомерные счетчики;
- сантехоборудование (ванны, унитазы, умывальники, мойки и т.п.) не поставляется и не устанавливается;
- работы по выполнению заземления ванн выполняются собственниками помещений за свой счет;

Хоз-бытовая канализация:

- стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками, без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек и т.п.);
- работы по устройству трубных разводов для подключения сантехприборов выполняются собственниками помещений за свой счет;

Электрооборудование:

- в поэтажном щите, расположенном в холле здания, устанавливается электросчетчик помещения;

- в помещении выполняется разводка электропроводки без оконечных приборов от электросчетчика помещения;

- осветительные приборы не поставляются и не устанавливаются;

- электрические плиты не поставляются и не устанавливаются;

Кондиционирование:

- выполняется монтаж стояков от чиллера с отводами и запорной арматурой в помещение, фанкойлы (внутренние блоки) не поставляются и не устанавливаются;

Слаботочные системы:

Телефонизация, локальная вычислительная сеть (Internet), телевидение и радио, домофонная связь:

- выполняется подводка указанных систем к поэтажному щиту, установленному в коридоре здания;

- от поэтажного щита подключение владельцев помещений производится за счет собственников помещений;

Пожарная сигнализация:

- в помещениях выполняется установка пожарных извещателей, устанавливаемых на потолке возле входной двери в помещение;

Подписи Сторон:

Застройщик:

**Генеральный директор
ООО «СтройПрофиль-М»**

_____ /И.В. Пронин /

Участник:

Гражданин Российской Федерации

_____ /_____/