

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«__» _____ 201__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Тезоро», зарегистрированное в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 03.07.2013 г. за № 1137746796131, адрес места нахождения (почтовый адрес): 117630, г. Москва, ул. Обручева, д. 23, далее по тексту - «Застройщик», в лице Генерального директора Савельева Константина Валерьевича, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и

_____, именуемый (-ая) (-ое) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия и их толкование

1.1. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Тезоро» (ОГРН 1137746796131, ИНН 7729749922), владеющее на праве собственности земельным участком, расположенным по адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, вл.21, и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этом земельном участке здания делового (коммерческого) назначения в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

Строительство осуществляется на земельном участке общей площадью 9000 (девять тысяч) квадратных метров., кадастровый (условный) №77:06:0005005:2746, категория земель - «земли населенных пунктов». Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании:

- Договора №ДЗ-99 купли-продажи земельного участка от «02» октября 2013 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «01» ноября 2013 года, номер регистрации 77-77-14/077/2013-723.

1.2. Объект – здание делового (коммерческого) назначения, со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой под зданием (административно-деловой комплекс с подземной автостоянкой «Нахимовский 21»), вид - здание делового (коммерческого) назначения, назначение – нежилое, расположенное по строительному адресу: г. Москва, Нахимовский проспект, вл.21, общей площадью 34 277,1 кв.м., этажностью 17 надземных (2 подземных) этажей, материал наружных стен – газобетонные блоки 250 мм, утепление минераловатными плитами 150 мм, вентилируемый фасад с облицовкой фасадными панелями, остекленные витражи; материал межэтажных перекрытий – монолитный железобетон, класс энергоэффективности – В (высокий), уровень сейсмостойкости – 6 баллов.

1.3. Объект долевого строительства – апартамент (нежилое помещение), определяемое в соответствии с Приложениями №1 и №2 к настоящему Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства

В случае, если предметом настоящего договора являются несколько Объектов долевого строительства, соответствующие термины в Договоре понимаются во множественном числе.

1.4. Участники долевого строительства – граждане и юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Объекта, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объект долевого строительства, на долю в праве собственности на общее имущество Объекта и на долю в праве собственности на земельный участок.

1.5. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.6. Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Объекта в соответствии с утверждённой проектной документацией.

1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта в полном объёме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие

построенного (созданного) Объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Регистрирующий орган – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

1.9. БТИ – орган (организация) или иное лицо, которое в соответствии с законодательством РФ осуществляет кадастровую деятельность или функции по техническому учёту и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

2.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

2.2.1. Разрешения на строительство № RU77132000-011060 от "28" мая 2015 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.2.2. Проектной декларации, размещенной на сайте www.nakhimovskiy21.ru

Статья 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в статье 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

3.2. Принимая участие в финансировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, которые предусмотрены настоящим Договором, Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного нежилого помещения (Помещение), а также право общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

3.3. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики, в том числе в части наличия отделки и оборудования, согласованы Сторонами в Приложениях №1, №2, являющихся неотъемлемой частью Договора.

3.4. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – не позднее **28 июня 2017 года**.

3.5. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, в указанный в настоящем пункте период:

3.5.1. начало периода – дата, наступившая по истечении 90 (девяносто) календарных дней с даты окончания строительства Объекта согласно дате выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию;

3.5.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) - дата, наступившая по истечении 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты окончания строительства Объекта согласно дате выдачи Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее **28 декабря 2017 г.**

3.6. Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцать) рабочих дней с даты получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение»), предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе – подписать и передать Застройщику составленные по его форме:

- Акт об уточнении параметров Объекта долевого строительства по результатам обмеров органом технической инвентаризации, о компенсации понесенных Застройщиком затрат по коммунальным платежам и техническому обслуживанию с момента ввода Объекта в эксплуатацию, расходов Застройщика на содержание общего имущества Объекта и об уплате земельного налога;

- Акт приема – передачи Объекта долевого строительства, либо

- Требование, предусмотренное п. 4.4.3. Договора.

В случае неисполнения Участником долевого строительства предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Акта приема – передачи либо направлению требования, указанного

в п. 4.4.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.1.8. Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 3.5. Договора периода) направления Участнику долевого строительства Сообщения (направляется не менее чем за 30 (Тридцать) рабочих дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства).

При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления начальной даты периода, указанного в п. 3.5. Договора, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

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

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

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

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, а также право общей долевой собственности на земельный участок.

3.10. Объект долевого строительства приобретается Участником долевого строительства для личного использования.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Объекта, качества произведенных работ, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а также инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства по передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных Договором.

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

- строительство (создание) Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта;
- возмещение затрат на подготовку градостроительной, проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
 - возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта 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) Объекта 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) Объекта 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;
 - оказание услуг Застройщика в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 18 Закона № 214-ФЗ.
- При этом под услугами Застройщика Стороны понимают:

- управленческие расходы Застройщика;
- коммерческие расходы Застройщика, в том числе, расходы на рекламу Объекта, оплату услуг по привлечению участников долевого строительства, оплату аудиторских и юридических услуг, связанных с проектированием и строительством Объекта;
- возмещение расходов, связанных с погашением привлеченных заемных и кредитных обязательств, а также процентов по ним;
- иные расходы Застройщика, связанные с передачей Объекта долевого участия Участнику долевого строительства, передачей общего имущества в Объекте управляющей организации, передачей инженерных сетей ресурсоснабжающим организациям.

4.1.7. Подписать с Участником долевого строительства акт выполнения финансовых обязательств в течение 7 (семи) календарных дней с момента выполнения Участником долевого строительства обязательств по ст. 5. Договора в полном объеме и получения от Участника долевого строительства соответствующего требования.

4.1.8. Застройщик не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней до наступления установленного в п. 3.5 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае направления указанного Сообщения по почте заказным письмом, оно считается полученным Участником долевого строительства по истечении шести рабочих дней с даты отправления заказного письма.

При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого

строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам передаточного акта либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ.

4.1.9. Выполнить все необходимые действия и предоставить в уполномоченный государственный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество или сделок с ним документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору.

4.1.10. В случае невозможности государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствие с требованиями государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.11. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.4. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п.6.4. Договора.

4.1.12. В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора – предпринять необходимые меры для уведомления Участника долевого строительства о факте государственной регистрации Договора.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Объекта любых физических и/или юридических лиц, выделяя им, часть площади из своей доли в Объекте.

4.2.2. вносить технически, технологически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Объекта в эксплуатацию.

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

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

4.2.5. отказаться от исполнения Договора после осуществления его государственной регистрации в случае неисполнения (полностью либо частично) Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 5.3, 4.3.10 Договора.

В случае предусмотренного настоящим пунктом отказа Застройщика от исполнения Договора, Договор считается прекращенным (расторгнутым) с даты направления Участнику долевого строительства соответствующего уведомления по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

При этом Стороны пришли к соглашению, что с даты прекращения (расторжения) Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, наступают следующие правовые последствия:

- Участник долевого строительства не вправе претендовать на исполнение обязательств по Договору и/или на получение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства);

- право Застройщика на земельный участок и созданный на этом земельном участке Объект не считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства.

- Застройщик вправе заключить с новым участником долевого строительства договор долевого участия в строительстве, объектом которого будет являться помещение, являвшееся объектом долевого участия по настоящему Договору. При этом Участник долевого строительства не вправе предъявлять к Застройщику каких – либо требований относительно своих прав на данное помещение.

- Стороны не имеют друг к другу каких – либо претензий по исполнению Договора.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены настоящего Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных статьями 5 настоящего Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены настоящего Договора считается надлежаще исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме, в том числе по результатам уточнения проектируемой площади (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ.

4.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем

работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

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

4.3.4. После ввода Объекта в эксплуатацию и до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения Сообщения от Застройщика, предусмотренного п. 3.5. Договора, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Объекта и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и эксплуатации Объекта.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

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

4.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

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

4.3.10. В течение одного рабочего дня с даты исполнения обязанности, предусмотренной п. 5.3 Договора предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего исполнение данной обязанности.

4.3.11. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и доли в праве собственности на земельный участок, а также нести все расходы, связанные с указанной регистрационными действиями.

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

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

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

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

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

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

4.4.3.2. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые

делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

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

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение

Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

Статья 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (Цена настоящего Договора) составляет _____ (_____) **рублей** (НДС не облагается).

5.2. Уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства, используются Застройщиком на цели, предусмотренные ФЗ РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Денежные средства Участника долевого строительства уплаченные по Договору, направляются на возмещение затрат Застройщика на проектирование и строительство Объекта и на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

5.3. Участник долевого строительства уплачивает денежные средства Застройщику, указанные в пункте 5.1 настоящего Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

5.4. Цена настоящего Договора подлежит уточнению Сторонами после ввода Объекта в эксплуатацию, после уточнения проектируемой площади (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ. В случае если проектируемая площадь (с коэффициентом) по результатам обмеров БТИ будет отличаться от проектируемой площади (с коэффициентом), указанной в п.1.2 настоящего Договора, Цена договора подлежит изменению в следующем порядке:

5.4.1. если проектируемая площадь (с коэффициентом) в соответствии с данными органов БТИ увеличится относительно проектируемой площади (с коэффициентом), определяемой в соответствии с п.1.2 настоящего Договора, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику Цены договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика;

5.4.2. в случае если проектируемая площадь (с коэффициентом) в соответствии с данными органов БТИ уменьшится относительно проектируемой площади (с коэффициентом), определяемой в соответствии с п.1.2 настоящего Договора, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченной им Цены договора в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

Сумма подлежащих доплате или возврату денежных средств определяется как произведение суммы в размере _____ (_____) **рублей** и возникшей разницы между указанными в настоящем пункте Договора площадями Объекта долевого строительства в квадратных метрах.

5.5. В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае если по окончании строительства суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается у Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится). После окончания строительства экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.

5.6. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом №214-ФЗ и ст. 7 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно. Все платежи, поступающие по настоящему Договору, будут зачитываться, в первую очередь, в погашение подлежащих уплате штрафов и неустоек, а оставшиеся суммы – в счет погашения основной суммы долга по Договору.

Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 11 Договора. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата по Договору может осуществляться иными способами, соответствующими действующему законодательству РФ.

Статья 6. Особые условия.

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

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

При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

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

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

Застройщик обязан ответить на указанное в настоящем пункте уведомление в течение 10 (десять) рабочих дней с даты его получения.

Стороны пришли к соглашению, что если в обозначенный выше срок Застройщик не направил Участнику долевого строительства ответ на вышеуказанное уведомление, Стороны считают, что Застройщик отказался от преимущественного права на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 7. Ответственность сторон.

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

7.2. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

Статья 8. Форс-мажор.

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

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

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

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

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

Статья 9. Действие, изменение и расторжение Договора

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

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

9.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства (более чем три раза в течение двенадцати месяцев) сроков внесения платежей или просрочки внесения платежа (ей) в счет оплаты Цены настоящего Договора в течение более чем два месяца. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику

долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения ими задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному ими почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 9.6 настоящего Договора. В этом случае Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий на два месяца срок, установленный настоящим Договором, а также в иных случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами. При этом Застройщик, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен Законом № 214-ФЗ, обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

При этом, Участник долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента предполагаемого прекращения действия настоящего Договора, обязан направить Застройщику письменное извещение о своем намерении отказаться от исполнения Договора с указанием причин, и вправе отказаться от исполнения Договора только при не урегулировании спора или неполучении ответа от Застройщика в указанный выше срок.

9.5. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

9.6. 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.

9.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены настоящего Договора. При этом по соглашению Сторон Застройщик вправе удержать штрафную неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены настоящего Договора, указанной в пункте 5.1 Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

Статья 10. Заключительные положения

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

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

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

10.3. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого

рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

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

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

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

10.5. Участник долевого строительства подписанием Договора подтверждает, что он уведомлен обо всех обременениях, установленных в отношении указанного в Договоре земельного участка и согласен заключить настоящий Договор на всех указанных выше условиях. Одновременно, Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание указанного выше земельного участка, изменение его границ и/или раздел на участки меньшего размера, ипотеку указанного выше земельного участка или образовавшихся при его разделе земельных участков в пользу любых банков и/или иных лиц, а также – на прекращение ипотеки в пользу Участника долевого строительства на образовавшиеся при этом земельные участки (при условии установленной п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства ипотеки земельного участка, предназначенного для строительства Объекта, в составе которого будет находиться объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности).

10.6. Исполнение Застройщиком обязательств по Договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13 - 15 Федерального закона РФ от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта.

10.8. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного государственного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

Приложение №1 - Характеристики Объекта долевого строительства;

Приложение №2 – План Объекта долевого строительства;

Статья 11. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью

«Тезоро»

Адрес места нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, д.23

ИНН 7729749922 КПП 772801001

Расчетный счет: 40702810000070001501

Банк получателя: ОАО "БАНК МОСКВЫ" г. Москва

Кор.счет 30101810500000000219

БИК 044525219

«Участник долевого строительства»

Генеральный директор

_____/К.В. Савельев/

_____/ /

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве

№ от г.

Характеристики Объекта долевого строительства

Строительный адрес: город Москва, Нахимовский проспект, вл.21

Приложения №1 и №2 к Договору состоят из текстовой и графической части.

В Приложении №1 в виде таблицы приведены параметры Объекта долевого строительства (нежилого помещения), его площади и расположение на плане графической части описания. В Приложении №2 указано местоположение Объекта долевого строительства в виде чертежа (плана) соответствующего этажа.

Стороны согласовали способ описания Объекта долевого строительства путем сопоставления данных, перечисленных в текстовой части (таблице) Приложения № 1 к Договору и Приложения № 2.

№ н/п	Этаж	Условный номер н/п	Проектируемая площадь, кв.м.	Площадь частей нежилого помещения, кв.м.	Часть цены договора в части нежилого помещения, руб.
1					

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

Общество с ограниченной ответственностью

«Тезоро»

Адрес места нахождения: 117630, г. Москва, ул.

Обручева, д.23

ИНН 7729749922 КПП 772801001

Расчетный счет: 40702810000070001501

Банк получателя: ОАО "БАНК МОСКВЫ" г.

Москва

Кор.счет 30101810500000000219

БИК 044525219

Генеральный директор

_____/ К.В. Савельев /

_____/ /

План Объекта долевого строительства

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Общество с ограниченной ответственностью «Тезоро»

Адрес места нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, д.23

ИНН 7729749922 КПП 772801001

Расчетный счет: 40702810000070001501

Банк получателя: ОАО "БАНК МОСКВЫ" г. Москва

Кор.счет 30101810500000000219

БИК 044525219

Генеральный директор

К.В. Савельев