

<ТИП ШАБЛОНА>
ДОГОВОР № <НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ ПОСТФИКСА>
участия в долевом строительстве

г. Москва

«<ЧИСЛО>» <МЕСЯЦ> <ГОД> г.

Общество с ограниченной ответственностью «Строй Вест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Рогожкина Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и <ФИО И ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ ИНВЕСТОРА 3>, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1. Жилой комплекс - состоящий из индивидуальных жилых домов корпуса 1, 2, 3 с первым нежилым этажом и подземной автостоянкой, строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: город Москва, Рублевское шоссе, вл. 68-70.

1.2. Дом - многоквартирный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: город Москва, Рублевское шоссе, вл. 68-70, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.3. Машиноместо - объект долевого строительства, то есть нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, входящее в состав строящегося жилого комплекса, расположенное в подземной 3-х уровневой автостоянке. Машиноместо имеет следующие проектные характеристики: № <УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ> общей проектной площадью <ВСЯ ПЛОЩАДЬ ГАРАЖА НЕЗАВИСИМЫЙ> кв. м, расположенное на <ЭТАЖ> уровне (далее по тексту «Машиноместо»), подземной автостоянки строящегося жилого комплекса по строительному адресу: <СТРОИТЕЛЬНЫЙ АДРЕС>. Фактическая площадь Машиноместа и его номер будут уточнены Сторонами после проведения обмеров БТИ.

Расположение машиноместа, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.4. Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- положительным заключением экспертизы от 29.07.2013 № 2-1-1-0558-13, выданным Московской Негосударственной Экспертизой Строительных Проектов (ООО «Мосэксперт»);
- положительным заключением экспертизы от 30.10.2015 № 6-1-1-0205-15, выданным Московской Негосударственной Экспертизой Строительных Проектов (ООО «Мосэксперт»);

- разрешением на строительство №RU77142000-008751, выданным 04.12.2013 года Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- разрешением на строительство №RU77142000-009808, выданным 18.08.2014 года Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- оформленным в соответствии с действующим законодательством РФ правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0001001:70, предоставленный для строительства Дома, в соответствии с договором краткосрочной аренды земельного участка № М-07-508150 от 24.06.2008 г.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на сайте в сети Интернет по адресу www.9257575.ru.

2.1.4. Машиноместо будет передано Участнику долевого строительства не позднее «31» декабря 2017 г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Машиноместо Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Машиноместо при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Право собственности на Машиноместо возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. Право собственности на Машиноместо будет оформляться силами Участника долевого строительства.

3.3. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Стоимость Машиноместа на момент заключения Договора составляет <СУММА ДОГОВОРА> (<СУММА ДОГОВОРА ПРОПИСЬЮ>) рублей, в том числе НДС 18 %, включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Жилого комплекса и Машиноместа в нем и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Стоимость Машиноместа является окончательной и изменению не подлежит.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Участник долевого строительства переводит денежные средства согласно п. 4.1 Договора на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- 100% стоимости Машиноместа, указанной в п.4.1 договора в срок не позднее <ДАТА ПОСЛЕДНЕГО ПЛАТЕЖА>.

5.2. Стороны настоящего Договора ведут расчеты по аккредитиву. Порядок уплаты цены устанавливается следующий:

Банк, действующий по поручению Участника долевого строительства об открытии аккредитива и в соответствии с его указанием (банк-эмитент), обязуется произвести платежи получателю средств либо дать полномочие другому банку (исполняющему банку) произвести платежи Застройщику. Участник долевого строительства открывает безотзывный покрытый (депонированный) аккредитив, банк-эмитент при его открытии обязан перечислить сумму аккредитива (покрытие) за счет Участника долевого строительства либо предоставленного ему кредита в распоряжение исполняющего банка на весь срок действия обязательства банка-эмитента. Для исполнения аккредитива Застройщик представляет в исполняющий банк настоящий договор с отметкой о его государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", подтверждающей выполнение всех условий аккредитива. Уплата цены Договора

производится путем внесения платежей единовременно.

5.3. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Машиноместа будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Машиноместа признается день поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

6.1. Обеспечить строительство Жилого комплекса (включая Машиноместо в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого комплекса в полном объеме и по благоустройству территории домовладения по адресу: город Москва, Рублевское шоссе, вл.68-70, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Дома (включая Машиноместо в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Жилого комплекса и Машиноместа в нем.

6.3. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее «31» декабря 2017 г. Машиноместо, в состоянии строительной готовности.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Жилого комплекса по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства почтовому адресу и готовности Машиноместа к передаче за один месяц до даты передачи.

6.4. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению - на строительство Жилого комплекса и Машиноместа в нем.

6.5. Одновременно с передаточным актом передать Участнику долевого строительства все документы, необходимые для регистрации права собственности на Машиноместо.

6.6. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору устанавливаются в соответствии со ст.13 ФЗ от 30.12.2004 г. №ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

- уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в инвестирование строительства в размерах и порядке, установленных пп. 4.1 и 5.1 настоящего Договора;
- в течение одного месяца после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Жилого комплекса и готовности Машиноместа к передаче, принять Машиноместо и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Машиноместу;
- заключить с управляющей организацией договор управления многоквартирным домом;
- нести расходы по уплате коммунальных и эксплуатационных услуг с даты подписания акта приема-передачи Машиноместа;
- содействовать Застройщику в государственной регистрации настоящего Договора, предоставить все необходимые для этого документы, а также оплатить государственную пошлину в размере 100 %.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим

законодательством. Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

Застройщику, за оказание услуги по подготовке и документальному оформлению уступки прав Участника долевого строительства по настоящему Договору, подлежит уплате сумма, равная 2% (двум процентам) от цены настоящего Договора (в т.ч. НДС 18%). В случае уступки прав Участника долевого строительства на близкого родственника (родственников по прямой, восходящей и нисходящей линии (родителями и детьми, дедушкой, бабушкой и внуками), полнородными и неполнородными (имеющими общих отца или мать братьями и сестрами), сумма подлежащая уплате Застройщику составляет 10 000 (десять тысяч) рублей. Данная плата вносится до даты оформления уступки права (предоплатой). Права Участника долевого строительства переходят новому Участнику долевого строительства в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права, включая права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты. Уступка Стороной Договора требования к другой Стороне Договора третьему лицу допускается только и исключительно с соблюдением названных выше требований.

8. КАЧЕСТВО МАШИНОМЕСТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

8.1. Качество Машиноместа, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Гарантийный срок на Машиноместо, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта.

8.3. Все обнаруженные в течение гарантийных сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Машиноместа и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в месячный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством РФ, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

9.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Машиноместа в предусмотренный Договором срок;
- прекращения или приостановления строительства Жилого комплекса, в состав которого входит Машиноместо, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Машиноместо не будет передано Участнику долевого строительства;

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части

денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

9.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора;

- в случае, если в соответствии с договором, уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть 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 случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником 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.

9.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Жилого комплекса.

10.4. Стороны пришли к соглашению, что доказательством надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору также является переписка Сторон посредством электронной почты, адрес которой указан в ст.14 настоящего договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

11.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

- 1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или сам Жилой комплекс, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами

настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого комплекса, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 15 (пятнадцати) календарных дней извещать друг друга.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один - для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО «Строй Вест» 119334, г. Москва, 5-й Донской проезд, дом 15, стр. 11, к. А301, ИНН 7713531631, КПП 772501001, р/с 40702810938260021053 в ПАО Сбербанк (филиал-Московский Банк Сбербанка России ПАО) г. Москва, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

e-mail: info@rubwings.ru.

Участник долевого строительства: гр. РФ <ФИО И ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ ИНВЕСТОРА 3>, e-mail: <EMAIL КЛИЕНТА ПО КОНТАКТНОЙ ИНФОРМАЦИИ>

Застройщик
ООО «Строй Вест»
Генеральный директор

Участник долевого строительства

_____ **Рогожкин С.А.**

_____ **<Ф И.О.**
ИНВЕСТОРА>

**Приложение № 1 к ДОГОВОРУ №<НОМЕР ДОКУМЕНТА БЕЗ ПОСТФИКСА>
участия в долевом строительстве от «<ЧИСЛО>» <МЕСЯЦ> <ГОД> г.**

Расположение Машиноместа, подлежащего передаче Участнику долевого строительства.

Машиноместо имеет следующие проектные характеристики: № <УСЛОВНЫЙ НОМЕР КВАРТИРЫ> общей проектной площадью <ВСЯ ПЛОЩАДЬ ГАРАЖА НЕЗАВИСИМЫЙ> кв. м, расположенное на <ЭТАЖ> уровень (далее по тексту «Машиноместо»), подземной автостоянки строящегося жилого комплекса по строительному адресу: <СТРОИТЕЛЬНЫЙ_АДРЕС>. Фактическая площадь Машиноместа и его номер будут уточнены Сторонами после проведения обмеров БТИ.

Застройщик
ООО «Строй Вест»
Генеральный директор

_____Рогожкин С.А.

Участник долевого строительства

_____<Ф И.О.
ИНВЕСТОРА>