

Договор
участия в долевом строительстве № мтНомерДоговора

г. Москва

мтДатаДоговора

Общество с ограниченной ответственностью «Орион», в лице Генерального директора Веселова Евгения Александровича, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

мтКРТ_Гражданство_склон мтКРТ_ОсновнойПокупательПолноеФИО,
мтКРТ_Действующий_склон от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации,
мтКРТ_Именуемый_склон в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

именуемые вместе «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (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 – Многофункциональный жилой комплекс (далее – «**Здание**») на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0001007:7763, общей площадью 19022 кв. м, находящемся у Застройщика на праве аренды, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Дыбенко, вл. 7/1 (далее – «**Земельный участок**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства (п. 1.2. Договора) при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в подземной автостоянке Здания нежилое помещение - машино-место (далее – «**Помещение**», «**объект долевого строительства**») со следующими основными характеристиками:

условный номер	назначение	этаж, на котором расположено Помещение	Номер подъезда	площадь Помещения (проектная), м ²	площадь частей Помещения (проектная), м ²	
					наименование помещения	площадь (проектная), м ²
	нежилое помещение				машино-место	

Основные характеристики Помещения, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «**Таблица**»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Помещения будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная площадь Помещения**»), определена на основании проектной документации.

Фактическая площадь Помещения (далее – «**Фактическая площадь Помещения**»), подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Помещения на момент передачи Помещения Участнику будет отличаться от Проектной площади Помещения в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Помещения в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения (при их наличии) (далее - «План Помещения»), и местоположение Помещения на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Указанный в п.1.1. Договора адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику - **не позднее 30.05.2021 года.**

1.5. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды Земельного участка и строящееся Здание.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных 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» (далее – «Закон 214-ФЗ») 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 жилые и (или) нежилые 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. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

а) Разрешения на строительство № 77-211000-017293-2018 от 09 июня 2018 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-09-051561 от 21.11.2017 года между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и Застройщиком (арендатор), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №77:09:0001007:7763-77/009/2017-3 от 29 ноября 2017 г., а также дополнительного соглашения к нему;

в) Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ, выданного Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства;

г) Проектной декларации на строительство Здания (ранее и далее – «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте Застройщика по адресу: www.discoverydom.com.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства и права Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях, установленных Законом 214-ФЗ.

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.

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

3.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.4. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Помещения Участнику, 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. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Помещение, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Помещения в соответствии с п.1 ч.4 ст.4 Закона 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Помещения Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Помещения (далее – «Инструкция по эксплуатации»), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, о сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику Помещения может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Помещения.

Обязательство Застройщика по передаче Помещения является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора в полном объеме в соответствии со статьей 4 Договора.

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. Обязательства Застройщика по Договору в части передачи Помещения считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.9. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Помещения лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Помещения выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Помещения), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3.1.10. Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.2.12. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц передачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации. Обязанность по обеспечению получения в органе регистрации прав Договора, а в случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обязанность по обеспечению направления Участнику на адрес его электронной почты, указанный в ст.11 Договора, настоящего Договора, содержащего электронные подписи Сторон и сотрудника органа регистрации прав, возлагается на Застройщика.

Застройщик обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.2.12. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.2.12. Договора), обязательства Сторон по подаче Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве объекта долевого строительства с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

3.1.11. Застройщик обязуется в течение 3 (Трех) месяцев с даты предоставления Участником комплекта документов, предусмотренных в п.3.2.13. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц передачу в орган регистрации прав документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Помещение.

Застройщик обязуется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности Участника на Помещение обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц получение в органе регистрации прав Договора с отметкой о государственной регистрации права собственности Участника на Помещение, выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Помещение, а в случае предоставления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, обеспечить направление Участнику посредством электронной почты Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Помещение, содержащую электронную подпись сотрудника органа регистрации прав; а также обязуется обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации права собственности Участника на Помещение посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.2.13. и п. 3.2.1. Договора.

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 14 (Четырнадцать) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о 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 условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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 имеющимся недостаткам Помещения. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Помещение для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Помещения или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Помещения к передаче, 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, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения. При этом под уклонением Участника от принятия Помещения понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Помещения, направленной Застройщику в порядке п.9.7.2. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Помещения, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта 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 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. 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.

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

3.2.6. 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 в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) с отметкой о его государственной регистрации.

3.2.7. Участник в день подписания Сторонами Передаточного акта обязуется заключить с Управляющей организацией договор управления Зданием.

При этом Участник уведомлен о том, что Управляющая организация вправе заявить Участнику требование об оплате авансом платы за содержание Помещения и коммунальные услуги за период четыре месяца, если иной срок не будет предусмотрен договором управления Зданием.

3.2.8. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;

- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса РФ;

- на изменение/уменьшение предмета залога (права аренды Земельного участка) в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением, выделом, межеванием (размежеванием) Земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания, и государственной регистрации права собственности арендодателя и/или права аренды Застройщика на данный земельный участок, у Участника возникает право залога на право аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды Земельного участка, а право аренды

на земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, и не занятые под строительство Здания, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом.

3.2.9. При необходимости в целях раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, 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, объединения, перераспределения, выдела 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.

3.2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, права аренды Земельного участка и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), за исключением объекта(ов) долевого строительства по настоящему Договору.

3.2.11. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Здания и Помещения, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

3.2.12. Участник обязуется предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

3.2.13. Участник обязуется предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты передачи Помещения по Передаточному акту или иному документу о передаче Помещения полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации права собственности Участника на Помещение, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, закладную на Помещение и кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

Участник выражает согласие с тем, что непредоставление Участником в течение 6 (Шести) месяцев с даты передачи Помещения по Передаточному акту или иному документу о передаче Помещения указанных в настоящем пункте Договора документов, будет расцениваться как отказ Участника от услуг Застройщика, указанных в п. 3.1.11. Договора, без необходимости подписания любой Стороной каких-либо дополнительных документов.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается.

4.2. Цена Договора составляет **мтСуммаДоговораБезКоп мтСуммаДоговораПрописью**.

Формулировка при 100 % оплате:

Стороны договорились, что 100% Цены Договора, указанной в настоящем пункте Договора, Участник оплачивает Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Формулировка при рассрочке:

Стороны договорились, что Участник оплачивает Застройщику Цену Договора, указанную в настоящем пункте Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей ___ копеек перечисляются Участником до _____ г. включительно.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата Цены Договора, указанной в настоящем пункте, может быть осуществлена третьим лицом. В указанном случае в поле «Назначение платежа» платежного поручения должно быть указано: «Оплата за гр. _____ по Договору участия в долевом строительстве № **мтНомерДоговора** от **мтДатаДоговора** года.».

Участник обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора путем направления на электронный адрес pankratova_a@mr-group.ru копии платежного поручения с отметкой банка или квитанции с отметкой банка.

4.3. Цена Договора, указанная в п.4.2. Договора, является окончательной и не изменяется в случае, если Фактическая площадь Помещения, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения.

4.4. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Помещение.

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

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 передачи Помещения 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 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 вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами,
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 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.

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 порядке, предусмотренном п.6.3. настоящего Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником 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 порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренного 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 такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.4. 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.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст.7, ч. 1 и ч. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

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 и 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. Досрочное расторжение 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, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации Договора и права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Здания/объекта долевого строительства, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и

иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

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, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.discoverydom.com, в том числе путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной Проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. 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, а также сообщений (уведомлений) Застройщика, направленных Участнику в соответствии с п. 3.1.10. и п. 3.1.11. 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 скрыл 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;

- Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.9. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Зданием поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

9.10. Участник уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Здании, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления Зданием, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

9.11. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части детскими образовательными организациями, расположенными в Здании, в целях соблюдения предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

9.12. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Квартиры. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на сайте Застройщика по электронному адресу www.discoverydom.com.

9.13. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Участник согласен, что в случае, если Помещение будет передано Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены Договора в полном объеме согласно статье 4 Договора, то в отношении Помещения у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Помещения подлежит государственной регистрации на основании ст.69.1. Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Участнику Помещения в соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Помещение зарегистрировать залог Помещения в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Участник, а залогодержателем – Застройщик.

9.13.1. Указанный в п.9.13. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника по:

- 1) оплате Цены Договора в полном объеме;
- 2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника по полной оплате Цены Договора, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Договора, установленной согласно положениям статьи 4 Договора.

9.13.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с иском о взыскании на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

9.13.3. Обращение с иском о взыскании на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по настоящему Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные настоящим Договором.

9.13.4. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник долевого строительства (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

9.13.5. Залог Помещения в пользу Застройщика, возникший на основании п.9.13. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - производстве Участником оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу

Застройщика, орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Помещения в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (Одного) месяца с даты полной оплаты Участником Цены Договора и получения соответствующего заявления от Участника.

9.14. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.15. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

Приложение №2 - План Помещения и местоположение Помещения на мтНомерЭтажа этаже Здания.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью

«Орион»

ИНН 7714956556, КПП 771401001

ОГРН 5167746290619

Юридический/почтовый адреса: 125167, г. Москва, ул. 8 Марта 4-я, дом 6А, пом. XVII, ком.2.

Р/с 40702810338000134205

к/с 30101810400000000225 в ОПЕРУ

Московского ГТУ Банка России, г. Москва

БИК 044525225

Генеральный директор

_____/ Е.А. Веселов

(подпись, м.п.)

Участник:

мтКРТ_Гражданство_склон

мтКРТ_ОсновнойПокупательПолноеФИО

мтКлиентВсеПаспортДанныеБезФИО

Почтовый адрес для получения корреспонденции:

мтКлиентПочтовыйИндекс

мтКРТ_АдресКлиентаПочт

Контактный

мтКлиентВсеМобильныйТелефон

телефон:

_____/ мтФИОПокупателя

(подпись)

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 5 этажей
	максимальное количество этажей в объекте – 33 этажа
Общая площадь (проектная), кв. м	123169,3 кв. м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов
	материал перекрытий – монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	C+
Сейсмостойкость	Сейсмичность района работ – 5 баллов

Подписи Сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Орион»

Генеральный директор

_____/ Е.А. Веселов
(подпись, м.п.)

Участник:
мтКРТ_ОсновнойПокупательПолноеФИО

_____/ мтФИОПокупателя
(подпись)

План Помещения и местоположение Помещения на мтНомерЭтажа этаже Здания

миПланировка

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.
План Помещения определен на основании проектной документации.

Подписи Сторон:

Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью
«Орион»

Генеральный директор

_____/ Е.А. Веселов
(подпись, м.п.)

Участник:
мтКРТ_ОсновнойПокупательПолноеФИО

_____/ мтФИОПокупателя
(подпись)