**ДОГОВОР № \_-\_\_\_**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Симон Джессо»**, юридическое лицо, зарегистрированное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрированное ИФНС №46 по городу Москве; ОГРН1127746436179; ИНН 7703769586; Юридический адрес: 123056, г. Москва, Б. Грузинская, д.42, пом. 1, комн. 12; Фактический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб. д.8 стр.1, в лице Генерального директора Арсенчука Валерия Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

**Гражданин** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол:\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, место рождения: гор.\_\_\_\_, паспорт:\_\_\_\_\_\_\_\_ , выдан\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, код подразделения:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , именуемый далее «Участник» с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – настоящий договор) о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**
   1. Земельный участок - земельный участок по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, д. Бородки, ул. Парковая, участок 1, общей площадью 2,12 га., условный номер 50:20:0070229:837, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-66/112/2014-974, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АК 19073 выданным Застройщику 16 декабря 2014 года.
   2. Жилой дом – малоэтажный жилой дом с подземным паркингом и детским дошкольным учреждением, возводимый на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, д. Бородки, ул. Парковая, участок 1 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).
   3. Объект долевого строительства (далее – «Объект») – жилое помещение – квартира, представляющая собой обособленное жилое помещение в Жилом доме, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, со следующими техническими характеристиками и параметрами:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Секция | Этаж | Проектный номер на площадке | Количество комнат | Проектная площадь Объекта  кв. м |
| \* | \* | \* | \* | \*\*\* |

* 1. Общее имущество – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, оговоренное в проектной декларации, а именно: внутренние инженерные коммуникации, помещения общего пользования, в том числе входные группы жилых секций, лестничные площадки, лестничные марши, лифты, лифтовые шахты, технический этаж, земельный участок (с учетом положения пункта 7.2 настоящего договора), на котором расположен данный дом.
  2. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.
  3. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям действующего законодательства, градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.
  4. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
  5. Проектная общая площадь объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная показателями разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.
  6. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, в т. ч. площадь под размещение межкомнатных перегородок, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд по результатам обмеров БТИ на основании фактических замеров, проведенных при вводе дома в эксплуатацию.
  7. Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства в соответствии с 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 по тексту – «Закон о долевом участии»).

1. **ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**
   1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о долевом участии и другим законодательством РФ.
   2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора являются:
      1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство: № RU50-19-3856-2016 от 11 января 2016 года (далее по тексту договора – «Разрешение на строительство»), выданное Министерством строительного комплекса Московской области.
      2. Право собственности на земельный участок по адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, д. Бородки, ул. Парковая, участок 1, общей площадью 2,12 га., условный номер 50:20:0070229:837, принадлежащее Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-66/112/2014-974, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 50-АК 19073 выданным Застройщику 16 декабря 2014 года.
      3. Проектная декларация Застройщика, размещенная на сайте http://gribles.ru/.
   4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора.
   5. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, и строящегося на этом Земельном участке Жилого дома. Указанное имущество считается находящимся в залоге у Участника в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии, с момента государственной регистрации настоящего Договора.
   6. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации прекращения залога у Участника на вновь образованные земельные участки, за исключением вновь образованного земельного участка, на котором распложен Жилой дом. В случае раздела, объединения, выдела (изменения границ, уменьшения площади) Земельного участка залог, являющийся в силу закона обеспечением исполнения обязательств Застройщика перед Участником, сохраняется только в отношении того образуемого земельного участка, на котором расположен Жилой дом.
   7. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора, Объект не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является.
   8. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на обработку его персональных данных (включая автоматизированную обработку) в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе, включая Федеральный закон «О персональных данных» от 27.07.2006 года №152-ФЗ.
   9. В соответствии со ст.15.2. Закона о долевом участии исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику по настоящему Договору обеспечено Договором \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., заключенным между Застройщиком и \_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА** 
   1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом, расположенный на земельном участке по строительному адресу: Московская область, Одинцовский муниципальный район, городское поселение Лесной городок, д. Бородки, ул. Парковая, участок 1, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Акту приема-передачи расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.
   2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, входящий в состав Жилого дома, характеристика объекта указанна в Приложении №1 к настоящему Договору.
   3. Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома указано на плане в Приложении №2 к настоящему Договору.
   4. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии с момента государственной регистрации договора о долевом участии право собственности на Земельный участок и строящийся (создаваемый) на этом Земельном участке Жилой дом будут считаться находящимися в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).
   5. Планируемый срок окончания строительства и получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома - 2 квартал 2020 года.
   6. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 11.12.2020 года. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.
3. **ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
   1. Цена Договора (Долевой взнос) составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и на оплату услуг Застройщика. Цена Договора рассчитана посредством умножения площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2. Договора.
   2. Стороны согласовали дополнительное существенное условие Договора: Участник безусловно не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником части Цены договора, предусмотренной п.4.1 Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о долевом участии и Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации, в срок не позднее 3 (три) рабочих дня с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – «Требование»). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п.11.3 настоящего Договора.
   3. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, кроме как по соглашению Сторон. При этом Стороны принимают во внимание, что ни в Законе о долевом участии, ни в других нормативных правовых актах не содержится положений, устанавливающих порядок определения цены объекта недвижимости в качестве обязательного требования к договорам участия в долевом строительстве, в связи с чем, стороны будут руководствоваться положениями настоящего Договора.
   4. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта включает сумму денежных средств, направленных на строительство (создание) Объекта в соответствии с проектной документацией; возмещение затрат на приобретение прав на земельный участок и уплату налога на землю за весь период действия Договора, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, электроснабжения, водоотведения, газоснабжения, радиофикации, телефонизации, Интернета, кабельного телевидения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.
   5. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.3 Договора, определёнными по данным бухгалтерского учёта Застройщика.
   6. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.3 Договора, путем составления и подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчётов. Стороны составляют и подписывают Акт сверки взаиморасчётов в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов (организаций), осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчёте цены Договора для взаиморасчётов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.9 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.5., 4.6. Договора. Взаиморасчёты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта Объекта.
   7. Если Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчётов Сторон, определённая в соответствии с п.1.9 Договора, превысит Проектную площадь Объекта, указанную в п.3.2 настоящего Договора, более чем на 50 квадратных сантиметров или составит 50 квадратных сантиметров ровно, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определённую Сторонами, как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п.4.3 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчётный счёт Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов. Акт сверки взаиморасчетов составляется Застройщиком не позднее 20 дней с момента получения замеров БТИ и доводится до сведения Участника в срок 30 дней с даты составления. В течении 10 дней Участник обязан подписать Акт сверки взаиморасчетов. Если в течении 20 дней с даты составления Акта взаиморасчетов Участник не подпишет вышеуказанный документ, он будет считаться подписанным в одностороннем порядке и обязательным к исполнению Сторонами.
   8. Если Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчётов Сторон, определённая в соответствии с п.1.9 Договора, будет меньше проектной площади Объекта, указанной в п.1.3 настоящего Договора, более чем на 50 сантиметров или составит 50 сантиметров ровно, Застройщик обязан возвратить Участнику сумму, определённую Сторонами, как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п.4.3 Договора. Возврат полученной в результате описанного расчёта суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (десяти) банковских дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов.

Стороны пришли к соглашению, что при определении стоимости площади летних помещений (лоджий балконов, террас) они не руководствуются п.п.3.34 – 3.37 Инструкции утв. Приказом Министерства РФ от 04.08.1998 года №37.

* 1. Уплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:
     1. в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Участник осуществляет платёж на расчётный счёт Застройщика, указанный в ст.12 настоящего Договора, за счёт собственных денежных средств, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.
     2. в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) месяцев с момента осуществления платежа, указанного в п. 4.9.1. настоящего Договора, Участник выплачивает оставшуюся Цену договора за счёт собственных денежных средств, в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек в следующем порядке:
* Оплата производится равными платежами в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) календарных месяцев, каждый платеж в размере\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, не позднее 5 (пятого) числа соответствующего месяца, начиная с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ года.
  1. Стороны определили, что при осуществлении расчётов по настоящему Договору в платёжных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г., НДС не облагается».
  2. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются полностью выполненными в момент поступления денежных средств в размере, указанном в п.4.1. настоящего Договора, на банковский счёт Застройщика. Участник самостоятельно несёт расходы при осуществлении расчётов по настоящему Договору.
  3. Участник самостоятельно несёт расходы при осуществлении расчётов по настоящему Договору.
  4. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:
  5. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника на Объект.
  6. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Объекта, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Объекта, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Объект, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект;
  7. Расходы на коммунальные услуги по Объекту (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта и т.д.), а также расходы на техническое содержание, ремонт Объекта, расходы, связанные с управлением Жилым домом, содержанием, текущим ремонтом, обеспечением сохранности общего имущества в Жилом доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Жилого дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Объекта. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Объекта от Застройщика - подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором акта приема-передачи Объекта в одностороннем порядке;
  8. Расходы, необходимые для исполнения настоящего договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами договора;
  9. Убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Объекта, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы;
  10. Расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом о долевом участии.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
2. Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (далее – «срок передачи Объекта»), но не позднее 11.12.2020 года, при этом Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему договору.
3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими Сторонами. При этом Участник предупрежден, что в Акте приема-передачи может указываться площадь Объекта, определённая органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учёта площади лоджий, балконов и террас, без учёта площади мест размещения возможных для установки межкомнатных перегородок. Стороны пришли к соглашению, что указанное обстоятельство не служит основанием для применения Застройщиком п.4.7 настоящего Договора. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи о передаче Объекта Участнику.
4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в п. 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несёт Участник. Участник обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.3 настоящего Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 3 (трёх) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.
5. Застройщик по истечение месяца со дня получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче вправе составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Объекта Участнику в любом из следующих случаев:

* уклонения Участника от принятия Объекта: неявки в установленный срок для подписания Акта приема-передачи Объекта;
* представления Застройщику необоснованного отказа от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта;
* возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо по причине отсутствия Участника по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, либо по причине неявки Участника (адресата) за почтовым отправлением (невостребованное почтовое отправление).

1. Отказ Участника от приемки Объекта и/или подписания Акта приема-передачи считается необоснованным при наличии единовременно следующих условий:

* отказ от приемки Объекта не содержит мотивированной ссылки на условия Договора и нормы федерального закона, в соответствии с которыми допускается такой отказ;
* отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник в обоснование своего отказа от принятия Объекта и/или подписания Акта приема-передачи.

1. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.
2. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.4 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение трёх рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.
3. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
4. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта регистрацию права собственности Участника на Объект осуществляет Застройщик, при этом Участник в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи обязан предоставить Застройщику необходимый пакет документов, который может быть предоставлен только Участником, для регистрации права Собственности Участника на Объект.
5. С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник.
6. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно.
7. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.
   2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.
   3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.
   4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи. Гарантийный срок на материалы (отделочные, санитарно-технические и другие) соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей.
   5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.
   6. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта (или ненадлежащих первичных отделочных работ), проведённого самим Участником или привлечёнными им третьими лицами.
   7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.
   8. До момента оформления прав собственности Участника на Объект Участник не вправе без письменного согласия Застройщика проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, в том числе пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, и т.д.), и/или работы, затрагивающие фасад Жилого дома и его элементы, включая установку снаружи Жилого дома любых устройств и сооружений). После оформления прав собственности Участника на Объект все вышеуказанные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
8. **ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
9. Обязанности Участника:
   * 1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объёме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учётом уточнения Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора. Подписать с Застройщиком Акт сверки взаиморасчётов в сроки, установленные настоящим Договором.
     2. С момента получения от Застройщика уведомления о получении последним Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путём подписания Акта приема-передачи.
     3. Участник несёт расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством с момента подписания Акта приема-передачи, либо направления Акта приема-передачи Участнику, подписанного Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с положениями п.5.4 и 5.7 настоящего договора.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счёт в эксплуатирующей организации.

В случае отказа Участника от заключения договора на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с эксплуатирующей организацией, Участник с даты издания Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома обязуется компенсировать Застройщику расходы по обеспечению Объекта энергоресурсами, а также пропорционально доле в праве общей долевой собственности на Общее имущество – расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома по тарифам, установленным эксплуатирующей Жилой дом организацией. Указанные расходы компенсируются за период с даты издания Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и до подписания Акта приема-передачи о передаче Объекта.

Расходы, указанные в настоящем пункте, Участник возмещает в течение 3 (трёх) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи о передаче Участнику Объекта. В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что эти расходы оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Застройщику, Участником выплачивается пени в размере 0,5% (ноль целых пять десятых процента) от суммы подлежащей оплате за каждый день просрочки.

* + 1. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.
    2. После приёмки Объекта по Акту приема-передачи силами Застройщика и за свой счёт в течение 1,5 (полутора) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.
    3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии со статьей 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.
    4. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. Письменное согласие Застройщика является неотъемлемым реквизитом в документах, составленных при уступке права требования, которые будут переданы в регистрирующий орган.
    5. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.
    6. Любые ремонтные и отделочные работы на Объекте с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию и до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.
    7. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

- уступка права требования к третьим лицам.

* + 1. Участник предоставляет Застройщику на момент подписания настоящего Договора все необходимые документы для его регистрации и регистрации залога в силу закона, принадлежащего Участнику на основании настоящего договора.
    2. До получения свидетельства о праве собственности на Объект, Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке, после получения свидетельства о праве собственности на Объект.
    3. Стороны договорились, что (в случае необходимости Застройщика) подписание настоящего Договора является согласием Участника на раздел Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) Объекта, и обязуется в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять действия по нотариальному оформлению за свой счёт заявления о согласии на раздел Земельного участка и передаче его Застройщику. В случае просрочки исполнения указанного обязательства Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки.

1. Обязанности Застройщика:
2. За свой счёт и за счёт денежных средств Участника организовать строительство Жилого дома.

Полученные по Договору денежные средства используются Застройщиком по целевому назначению: на финансирование (возмещение) затрат на строительство Жилого дома, включая затраты на создание сетей инженерно-технического обеспечения, электроснабжения, водоотведения, газоснабжения, радиофикации, телефонизации, Интернета, кабельного телевидения с оборудованием, необходимым для их функционирования, предусмотренных утверждённой проектной документацией на строительство Жилого дома; затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство; затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого дома, 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) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; а также на финансирование иных затрат, предусмотренных действующим законодательством РФ, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных жилых домов.

1. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.
2. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.
3. Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом, а также предоставить справку или иной документ, выданный органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и передать копию указанного документа Участнику.
4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.
5. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.
6. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства Участнику. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.
7. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.
8. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
9. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).
10. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.
11. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.
12. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.
13. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
14. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
15. В рамках проведения процедуры урегулирования возникших у Участника претензий, связанных с качеством Объекта, Застройщик совершает следующие действия:
16. Привлекает экспертную организацию для осуществления по заявленным Участником недостаткам Объекта строительной экспертизы, в том числе заключает с ней договор на оказание услуг;
17. Не позднее, чем за семь дней до даты проведения осмотра Объекта экспертом (-ами) направляет Участнику письменное уведомление о дате и времени такого осмотра, для того, чтобы Участник мог принять участие в этом осмотре;
18. Получает заключение по результатам проведенной строительной экспертизы и передает копию этого заключения Участнику;
19. B случае, если в результате проведения строительной экспертизы выявлено несоответствие Объекта требованиям, установленным в пункте 1 ст. 7 Закона о долевом участии оплачивает услуги экспертной организации, устраняет такие недостатки своими силами и за счет своих средств, после чего направляет Участнику письменное уведомление об устранении выявленных недостатков в Объекте и требование о принятии Объекта и подписании Акта приема-передачи.
20. В случае, если в результате проведения строительной экспертизы не выявлено несоответствия Объекта требованиям, установленным в части 1 ст. 7 Закона о долевом участии направляет Участнику мотивированное требование об исполнении обязательства по принятию Объекта и подписанию Акта приема-передачи. В случае неисполнения, либо ненадлежащего исполнения данного требования Застройщик вправе в одностороннем порядке подписать Акт приема-передачи на Объект в соответствии с положениями Закона о долевом участии и условиями настоящего Договора.
21. B рамках проведения процедуры урегулирования возникших претензий, связанных с качеством Объекта, Участник обязан совершить следующие действия:
22. принять участие в повторном осмотре Объекта совместно с уполномоченным представителем Застройщика и представителем экспертной организации (дата и время определяются Застройщиком) и подписать совместный акт осмотра Объекта;
23. после устранения выявленных недостатков в Объекта, принять Объект и подписать Акт приема-передачи;
24. в случае, если в результате проведения строительной экспертизы не выявлено несоответствия Объекта требованиям, установленным в части 1 ст. 7 Закона о долевом участии принять Объект от Застройщика и подписать совместно с Застройщиком Акт приема-передачи, а также возместить Застройщику расходы, связанные с проведением строительной экспертизы Объекта, а также возместить Застройщику убытки, связанные с необоснованной задержкой передачи Объекта Участнику, в том числе компенсировать Застройщику коммунальные и иные расходы за Объект за период такой задержки.
25. Разумным сроком для устранения недостатков выявленных Участником и подтвержденных в результате проведения строительной экспертизы Объекта считается срок не позднее даты, установленной в п. 4.1. Договора.
26. К урегулированию претензий Участника к Застройщику, связанных с качеством Объекта, возникших после передачи Объекта Участнику в пределах, установленных Договором гарантийного срока также применяются правила, указанные в разделе 5 Договора.
27. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 (тридцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.
28. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
29. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.
30. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта, что должно быть подтверждено документально.

1. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, указанным в п. 10.2 настоящего Договора, Застройщик обязан в порядке и сроки, предусмотренные в Законе о долевом участии, возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего 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. Если участником долевого строительства является физическое лицо, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств, уплаченных в счет цены Договора на расчетный счет Застройщика, до дня их возврата Застройщиком Участнику.
2. Собственные денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные им согласно п.4.9.1 настоящего Договора, возвращаются Участнику на его счет, указанный в заявлении Участника.
3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по основаниям, не указанным в п.10.2 настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от Цены Договора (п. 4.1 Договора).
4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.
6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акт приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
7. В случае несоблюдения Участником сроков, указанных в п. 7.1.5 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.
8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Закона о долевом участии в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.
9. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, при этом с Участника, желающего расторгнуть настоящий договор по основаниям, не предусмотренным применимым Законом, Застройщик вправе требовать отступного в размере 10 % (десяти процентов) от Цены договора.
10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о долевом участии и другими законодательными актами Российской Федерации.
11. Стороны подтверждают, что изменение Проектной декларации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.
12. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
13. Любая информация о финансовом и ином положении Сторон, а также об условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.
14. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга всеми доступными способами. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.
15. Официальное уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика и Участника в соответствии с их реквизитами, указанными в п. 12 Договора.
16. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.
17. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
18. Приложения к настоящему Договору:

**- Приложение №1 - Местоположение Объекта на плане создаваемого Жилого дома.**

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Симон Джессо»**  ОГРН 1127746436179  ИНН/КПП 7703769586/770301001  Юридический адрес: 123056, г. Москва,  Б. Грузинская, д.42, пом. 1, комн. 12  Фактический адрес: 123317, г. Москва,  Пресненская наб. д.8 стр.1  ОКПО 09840635  Р/с 40702810701400002986 в  АО «АЛЬФА-БАНК»  К/с 30101810200000000593  БИК 044525593 | **Участник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года,  место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.  Паспорт: \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года,  код подразделения: \_\_\_-\_\_\_,  зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |
| **Генеральный директор**  **Арсенчук Валерий Евгеньевич**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  М.П. |