

Договор № _____
участия в долевом строительстве

г. Москва

« _____ » _____ 200_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Пионер Инвест» (ООО «Пионер Инвест»), юридический адрес: Российская Федерация, 123022, г.Москва, ул.Красная Пресня, д.24, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 005864588 о внесении Межрайонной инспекцией МНС России №46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 14 июля 2004 года записи за основным государственным номером 1047796512598, ИНН 7716510132, КПП 770301001, в лице Директора Отяковского Дмитрия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ « _____ » _____ 200_ года, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее **«Договор»**) о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия и их толкование

1.1. **Застройщик** – ООО «Пионер Инвест» (ОГРН 1047796512598 ИНН 7716510132), имеющее на праве аренды земельные участки по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Лазарева, пр.пр.672 и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этих земельных участках Жилого комплекса в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика самостоятельно Застройщиком не производятся, а осуществляются путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. **Участник долевого строительства** – граждане и юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Жилого комплекса и у которых в связи с этим возникают права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Жилом комплексе.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение под условным проектным номером № _____, расположенное в многоквартирном жилом доме в составе Жилого комплекса, по строительному адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Адмирала Лазарева, пр.пр. 672, корп. _____, на _____ этаже, представляющее собой квартиру общей площадью по проекту строительства _____ кв.м., подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию названного многоквартирного жилого дома.

Общая площадь Объекта долевого строительства определяется как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, составляющая _____ кв.м., и площади балконов и лоджий без понижающего коэффициента _____ кв.м., определяемая по данным проектной документации, утвержденной в порядке, установленном законодательными и нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы. Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров органами технической инвентаризации (по данным технического (кадастрового) паспорта).

1.4. **Жилой комплекс** – Многофункциональный жилой комплекс с центром реабилитации инвалидов по адресу: г. Москва, ЮЗАО, Южное Бутово, ул. Адмирала Лазарева, пр. пр. 672, в состав которого входят многоэтажные жилые дома (корпус 1А, 1В, 1Б, 1Г), Центр реабилитации инвалидов, дошкольное общеобразовательное учреждение, подземный и надземный паркинги, объекты инженерного обеспечения.

1.5. **Инвестиционный проект** - совокупность мероприятий, направленных на осуществление инвестиционной деятельности по проектированию и строительству Жилого комплекса, включающих разработку в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), необходимой

проектной документации, а также производство строительных работ и ввод многоквартирных жилых домов в составе Жилого комплекса в эксплуатацию.

1.6. **Акт об исполнении обязательств по внесению денежных средств** – подписываемый Сторонами документ, подтверждающий исполнение Участником долевого строительства обязательств по внесению денежных средств Застройщику в соответствии с настоящим Договором.

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора

2.1. Основанием для заключения настоящего Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в действующей на момент заключения Договора редакции).

2.2. Застройщик осуществляет строительство на основании:

2.2.1. Распоряжения Правительства Москвы от 29 сентября 2005 года №1918-РП «О строительстве многофункционального жилого комплекса с Центром реабилитации инвалидов по адресу: ул. Адмирала Лазарева, пр. пр. 672 (Юго-Западный административный округ)»;

2.2.2. Распоряжения Правительства Москвы от 20 февраля 2008 года №333-РП «О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 29 сентября 2005 года №1918-РП»;

2.2.3. Распоряжения Правительства Москвы от 09 сентября 2009 года №2358-РП «О дальнейшей реализации инвестиционного проекта по адресу: ул. Адмирала Лазарева, пр. пр. 672»;

2.2.4. Распоряжения Правительства Москвы от 13 октября 2010 года № 2235-РП «Об изменении условий реализации инвестиционного проекта по адресу: ул. Адмирала Лазарева, пр. пр. 672»;

2.2.5. Договора аренды земельного участка от 25.04.2008г. № М-06-509357 в редакции дополнительных соглашений от 27.10.2009г. № М-06-509357/1, от 30.06.2010г. № М-06-509357/2, от 13.09.2010г. № М-06-509357/3, зарегистрирован в Росреестре «15» октября 2010г. за № 77-77-14/013/2010-229.

2.2.6. Договора аренды земельного участка от 25.04.2008г. № М-06-509358 в редакции дополнительных соглашений от 27.10.2009г. № М-06-509358/1, от 30.06.2010г. № М-06-509358/2, от 13.09.2010г. № М-06-509358/3, зарегистрирован в Росреестре «15» октября 2010г. за № 77-77-14/013/2010-227.

2.2.7. Разрешения на строительство № RU77220000-001876 выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 11 марта 2008г., зарегистрировано в Градостроительном кадастре города Москвы 17 марта 2008г. за №77-ГК/3.7.1.003711.

2.2.8. Проектной декларации от «18» октября 2010г., опубликованная на Интернет сайте www.pioneer.ru

Статья 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в составе Жилого комплекса передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.2. Состав Объекта долевого строительства, планировка и его технические характеристики указываются в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3.3. Срок ввода Жилого комплекса в эксплуатацию устанавливается органами государственной исполнительной власти г. Москвы и на дату заключения Договора закреплен Распоряжением Правительства Москвы от 29 сентября 2005 года №1918-РП (в редакции распоряжения Правительства Москвы от 09 сентября 2009 года №2358-РП) как «18» декабря 2011 года.

3.4. Срок передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту – в течение 20 (двадцати) месяцев с «18» декабря 2011г.

Настоящим Стороны согласовали возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства.

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

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

3.7. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на приобретаемый в собственность Объект долевого строительства в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Жилого комплекса в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается отдельная сдача Жилого комплекса по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Жилого комплекса, качества произведенных работ, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту, в срок указанный в п.3.4. настоящего Договора.

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

а) строительство (создание) Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

б) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Жилого комплекса;

в) возмещение затрат на подготовку градостроительной, проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Жилого комплекса, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

г) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Жилого комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

i) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Жилого комплекса к сетям инженерно-технического обеспечения;

f) возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) Жилого комплекса осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

g) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) Жилого комплекса осуществляется на земельном участке, предоставленном застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4.1.7. Подписать с Участником долевого строительства акт об исполнении обязательств по внесению денежных средств (п.5.1.), в течение 7 (семи) календарных дней с момента выполнения Участником долевого строительства этих обязательств в полном объеме и получения от Участника долевого строительства соответствующего требования.

4.1.8. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 3.4 Договора срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в составе Жилого комплекса. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 3.4 Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.1.9. Организовать государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке.

4.1.10. В случае невозможности государственной регистрации настоящего Договора в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вернуть Участнику долевого строительства, внесенные по настоящему Договору денежные средства в полном объеме в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства соответствующего письменного требования. Возврат денежных средств производится в безналичными денежными средствами, путем перечисления денежных средств на счет указанный Участником долевого строительства в требовании о возврате денежных средств.

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

4.1.12. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

Ежеквартально застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.

4.2.1. Застройщик имеет право:

- без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Жилого комплекса любых физических и/или юридических лиц, выделяя им, часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Жилом комплексе.

- вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Жилого комплекса в эксплуатацию, с обязательным уведомлением о принимаемых решениях Участника долевого строительства.

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

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

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Жилого комплекса, денежные средства в порядке, предусмотренном ст.5 настоящего Договора.

4.3.2. Оплатить в полном объеме все расходы необходимые для государственной регистрации настоящего договора и права собственности на приобретаемый в собственность в соответствии с настоящим Договором Объект долевого строительства, в т.ч. расходы по сбору документов необходимых для государственной регистрации (изготовление тех.паспорта Объекта долевого строительства, документов БТИ (кадастровый паспорт, экспликация, и т. д.) и др.).

4.3.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), без согласования с Застройщиком.

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

4.3.5. После ввода многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса в эксплуатацию и до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства согласовать и заключить договоры на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта.

4.3.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства в соответствии с Договором, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения, для чего прибыть в указанное Застройщиком место для подписания передаточного акта на Объект долевого строительства.

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

4.3.8. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения Договора выполнить со своей стороны все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

Регистрация права собственности на Объект долевого строительства также осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.

4.3.9. В течение действия настоящего Договора не обременять каким-либо образом полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

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

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

- уступать третьим лицам свои права по настоящему Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных ст.5 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных ст.7 настоящего Договора.

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

Статья 5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена настоящего Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет в предварительной оценке _____ (_____) рублей ___ копеек (*общая цена договора 100%*). Данная сумма НДС не облагается.

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого участия органами технической инвентаризации (БТИ) (по данным технического (кадастрового) паспорта) общая площадь Объекта долевого строительства увеличится по отношению к общей площади Объекта долевого участия, установленной в п. 1.3. Договора (за исключением изменения площади балконов и лоджий). При этом сумма, на которую изменится сумма, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Жилого комплекса, будет определена из расчета _____ (_____) рублей за один (сверх проектной площади, установленной в п. 1.3. Договора, за исключением площади балконов и лоджий) квадратный метр общей площади Объекта долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства обязан внести дополнительно денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

5.2. Общий объем финансирования, определяемый п. 5.1. Договора, осуществляемый Участником долевого строительства, составляющий Цену Договора направляется на:

- возмещение затрат на строительство Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства;

-оплату стоимости услуг Застройщика.

Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства в предварительной оценке составляет 80% от Цены договора, и определяется окончательно путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору. Данная сумма НДС не облагается.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика за строительство Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства в предварительной оценке составляет 20% от Цены договора, и определяется окончательно путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору. Данная сумма НДС не облагается.

Окончательные оценки возмещения затрат на строительство Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства и стоимости услуг Застройщика, устанавливаемые дополнительным соглашением, предусмотренным в абзаце 2, 3 настоящего пункта Договора не являются основанием для:

- изменения Цены Договора, определяемой в соответствии с п. 5.1. Договора;
- возникновения взаимных обязательств Сторон вне зависимости от соотношения этих оценок между собой и/или соотношения этих оценок с общим объемом финансирования, осуществляемым Участником долевого строительства по Договору.

5.3. Услуги по Договору оказываемые Застройщиком выполняются в два этапа.

Первый этап: с момента заключения Договора до даты оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства.

Второй этап: со дня, следующего за днем оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в составе Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, до даты оформления в установленном порядке акта о результатах реализации инвестиционного проекта по строительству Жилого комплекса.

При этом стоимость услуг Застройщика, определяемая в порядке, предусмотренном абзацем 3 п. 5.2. Договора распределяется следующим образом:

- по результатам завершения первого этапа - 80% от общей стоимости услуг Застройщика по Договору, НДС не облагается;
- по результатам завершения второго этапа - 20% от общей стоимости услуг Застройщика по Договору, НДС не облагается.

Указанные в настоящем пункте оценки являются предварительными и определяются окончательно путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5.4. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, указанные в п.5.1. по Графику внесения платежей, утвержденному Сторонами в Приложении № 2 к Договору. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п.5.1. на расчетный счет Застройщика в полном объеме. О перечислении денежных средств Участник долевого строительства извещает Застройщика, путем передачи ему копии платежного документа.

5.5. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора.

5.6. Все суммы, оплаченные Участником долевого строительства до государственной регистрации Договора являются мерой обеспечения Участником долевого строительства его обязательства по заключению настоящего Договора, и после государственной регистрации Договора должны быть зачислены как авансовые платежи.

Статья 6. Особые условия.

6.1. Уступка прав (требования) по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Объекта долевого строительства, указанного в п.1.3. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

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

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

6.3. Передачу настоящего Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии выдачи ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

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

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Жилого комплекса в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств. При получении от Застройщика соответствующего уведомления и предложения о заключении дополнительного соглашения об изменении сроков завершения строительства и ввода Жилого комплекса в эксплуатацию Участник долевого строительства обязуется заключить с Застройщиком соответствующее дополнительное соглашение не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней, с даты получения уведомления. В случае отказа (или не заключения) Участником долевого строительства от заключения дополнительного соглашения Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

6.5. Услуги по оформлению права собственности на Объект долевого строительства по настоящему Договору не относятся к предмету настоящего Договора и Участнику долевого строительства не оказываются. По соглашению Сторон такие услуги могут быть оказаны Участнику долевого строительства по отдельному договору.

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

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

Статья 7. Ответственность сторон.

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

Статья 8. Форс-мажор.

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

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты органов государственной власти или органов местного самоуправления, действия/

бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

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

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

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

Статья 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

а) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

б) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ в действующей на момент заключения Договора редакции;

с) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

д) в иных установленных федеральным законодательством РФ или Договором случаях.

9.5. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

а) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

б) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства. Стороны установили критерий существенности как _____ и более процентов;

с) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома в состав которого входит Объект долевого строительства;

д) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

9.6. Застройщик в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 9.4. Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.5. Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение

соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, в том числе:

а) просрочка внесения платежа, предусмотренного Графиком платежей в течение более чем два месяца;

б) систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 4.1.8 Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с п. 9.8. Договора.

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

9.9. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 9.7 и 6.4 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

9.10. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п.9.6. п. 9.9. Договора срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

9.11. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения договора зачет требований по уплате участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Федеральным законом или договором, не допускается.

Статья 10. Срок действия Договора

10.1. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Статья 11. Заключительные положения

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

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

11.3. Настоящий Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы неурегулированные настоящим Договором будут разрешаться сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.6. Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Жилого комплекса.

11.5. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны, а также один экземпляр для органов осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 12. Адреса и реквизиты сторон

«Застройщик»

ООО «Пионер Инвест»
Адрес: 123022, г. Москва,
ул. Красная Пресня, дом 24.
Тел./факс: (495) 502-95-59, 502-95-49
ОГРН 1047796512598
ИНН 7716510132, КПП 770301001
р/с № 40702810800020008014
В СБЕРБАНКЕ РОССИИ ОАО
к/сч. 30101810400000000225
БИК 044525225

«Участник долевого строительства»

Директор _____ Д. А. Отяковский

_____ / _____ /

Приложение № 1
к Договору № _____ участия в долевом строительстве
от « _____ » _____ 200__ г.

П Л А Н
Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства - жилое помещение под условным проектным номером № _____, расположенное в многоквартирном жилом доме в составе жилого комплекса, по строительному адресу: г. Москва, ЮЗАО, ул. Адмирала Лазарева, пр.пр. 672, корп. _____, на _____ этаже, представляющий собой квартиру общей площадью по проекту строительства _____ кв.м, определяемой в соответствии с пунктом 1.3. Договора.

Внутренняя отделка не выполняется (выполняется оштукатуривание поверхности наружных стен, гидроизоляция и стяжки на полу в санузлах), не устанавливаются межкомнатные перегородки, а также перегородки, отделяющие санузлы и кухни, не выполняется: разводка слаботочных сетей, электроразводка (кроме установки временного электрощита механизации), разводка водоснабжения и канализации (сантехническое оборудование не устанавливается).

Технические характеристики и планировка Объекта долевого строительства являются предварительными и будут уточнены по результатам обмеров органами технической инвентаризации (БТИ) (по данным технического (кадастрового) паспорта).

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

