

ДОГОВОР № ОТ-_____
участия в долевом строительстве

г. Москва

«__» _____ 2017 г.

Акционерное общество МЕЖДУНАРОДНАЯ ПРОМЫШЛЕННО-ФИНАНСОВАЯ КОМПАНИЯ «УКРРОСМЕТАЛЛ» (сокращенное фирменное наименование: АО МПФК «УКРРОСМЕТАЛЛ», зарегистрировано 08.11.1993 Государственным учреждением Московская регистрационная палата за № 414.657, ОГРН 1027739009187 от 24.07.2002, свидетельство о государственной регистрации серия 77 номер 007866084, ИНН 7724000946, КПП 771501001, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе серия 77 № 017662891, адрес места нахождения: 127106, Российская Федерация, г. Москва, Гостиничный проезд, дом 4Б; почтовый адрес: 127106, Российская Федерация, г. Москва, Гостиничный проезд, дом 4Б), в лице Генерального директора Меркушева Олега Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. _____
именуемый далее «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – настоящий договор) о нижеследующем:

Правовым основанием для заключения настоящего договора являются:

1. Право аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0021011:17, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 28.12.2012 № RU77-154000-007470, общая площадь: 5983 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Шереметьевская, вл. 62, стр. 1, на основании договора аренды земельного участка № М-02-023128 от 15.10.2004 года, запись регистрации в ЕГРП № 77-01/05-1054-2004-186 от 17.12.2004 в редакции дополнительного соглашения от 13.08.2015г. в ЕГРП № 77/012-07/022/001/2015-527/1 от 01.10.2015 (далее по тексту договора – Земельный участок).

2. Разрешение на строительство № 77-154000-011789-2015 от 30.10.2015 года, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (далее по тексту договора – Разрешение на строительство).

3. Проектная декларация строительства, размещенная в сети Интернет по адресу <http://1509090.ru/> (далее по тексту договора – Проектная декларация).

- Участник долевого строительства участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим договором и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в целях приобретения объекта долевого строительства в строящемся Здании для нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью.

- До заключения настоящего договора Участник долевого строительства получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника долевого строительства информацию.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 9-ти этажный гостиничный комплекс с воскресной школой и подземной автостоянкой, расположенный на Земельном участке, по строительному адресу: г. Москва, ул. Шереметьевская, вл. 62, стр. 1 (далее по тексту договора – Здание) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать объект долевого строительства (раздел 3 настоящего договора) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.2. Цена договора (раздел 2 настоящего договора) – предусмотренный настоящим договором размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для

строительства объекта долевого строительства в объеме, порядке и на условиях, определенных настоящим договором, в целях возмещения затрат на строительство и оплату услуг Застройщика. По соглашению сторон Цена настоящего договора может быть изменена после его заключения в порядке, предусмотренном настоящим договором.

1.3. Объект долевого строительства (раздел 3 настоящего договора) – нежилое помещение Участника долевого строительства, не являющееся объектом производственного назначения (далее также – Объект), а также общее имущество Здания в части, пропорциональной площади Объекта, входящие в состав Здания.

1.4. Планируемый срок окончания строительства – **31 декабря 2017 года.**

1.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства принять от Застройщика по Акту приема-передачи объект долевого строительства в течение 3 (Трех) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, но в любом случае не позднее - **30 апреля 2018 года.**

Обязательства Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента подписания вышеуказанного Акта приема-передачи. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства после надлежащего исполнения им обязательств, предусмотренных настоящим договором, в том числе по уплате Цены настоящего договора в полном объеме.

В случае если строительство Здания не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

1.6. Застройщик имеет право самостоятельно осуществлять строительство Здания, выполнять функции Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства Здания сторонние организации.

1.7. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечены залогом права аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 77:02:0021011:17, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 28.12.2012 № RU77-154000-007470, общая площадь: 5983 кв.м., адрес объекта: г. Москва, ул. Шереметьевская, вл. 62, стр. 1, на основании договора аренды земельного участка № М-02-023128 от 15.10.2004 года, запись регистрации в ЕГРП № 77-01/05-1054/2004-186 от 17.12.2004 в редакции дополнительного соглашения от 13.08.2015г., запись регистрации в ЕГРП № 77-77/012-07/022/001/2015-527/1 от 01.10.2015.

Залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и (или) настоящим договором;

2) уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена настоящего договора определяется сторонами как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) объекта долевого строительства и

денежных средств на оплату услуг Застройщика и равна сумме Долевого вноса Участника долевого строительства (пункт 2.2. настоящего договора).

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) объекта долевого строительства, связанные с созданием объекта долевого строительства и отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

2.2. Долевой взнос Участника долевого строительства определяется сторонами в размере _____ руб. (_____), из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра площади всех помещений Объекта _____ (_____). Для целей применения пункта 2.5 договора стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади всех помещений Объекта, указанная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

2.3. Внесение Участником долевого строительства денежной суммы в счет Цены настоящего договора по пунктам 2.1., 2.2. настоящего договора производится в следующем порядке:

2.3.1. Участник долевого строительства перечисляет сумму денежных средств, указанную в п. 2.2 настоящего Договора, единовременным платежом (вариант: несколькими платежами в следующие сроки *описать суммы и даты платежей*) на расчетный счет Застройщика, указанный в статье 9 настоящего Договора, в срок не позднее ____ (____) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения Здания, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с настоящим договором.

2.4. Все платежи по настоящему договору производятся Участником долевого строительства в рублях. Датой надлежащего произведения платежа считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.5. В случае если по результатам обмеров органами технической инвентаризации фактическая площадь всех помещений Объекта после окончания строительства Здания будет отличаться в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от площади всех помещений Объекта, указанной в пункте 3.1. настоящего договора, то Цена настоящего договора подлежит соответствующему изменению, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору, в связи с чем стороны производят дополнительные расчеты за всю излишнюю либо недостающую фактическую площадь всех помещений Объекта по данным обмеров органов технической инвентаризации.

2.6. В случае возникновения расходов Застройщика на уплату по действующим тарифам стоимости технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, охраны, услуг и аренды помещения для размещения управляющей (эксплуатирующей) организации Здания, а также иных расходов, связанных с обслуживанием объекта долевого строительства с момента ввода Здания в эксплуатацию в установленном законом порядке и до передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи на основании счетов, выставленных соответствующими ресурсоснабжающими организациями и (или) управляющей (эксплуатирующей) организацией, Цена настоящего договора подлежит соответствующему изменению в сторону ее увеличения, о чем стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору, в связи с чем Участник долевого строительства производит дополнительные расчеты с Застройщиком.

Сумма, необходимая для покрытия расходов, указанных в настоящем пункте, уплачивается Участником долевого строительства непосредственно Застройщику, либо по его указанию организации, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Здания в срок не позднее 3 (Трех) банковских дней со дня получения Участником долевого строительства соответствующего письменного требования (уведомления) Застройщика.

2.7. После проведения всех расчетов между Участником долевого строительства и Застройщиком по настоящему договору стороны подписывают соответствующий Акт об исполнении денежных обязательств, в котором свидетельствуют, что обязательство по уплате Цены договора исполнено Участником долевого строительства надлежащим образом и в полном объеме, а также указывают сумму, подлежащую возврату Участнику долевого строительства в случае изменения сторонами Цены настоящего договора в сторону уменьшения согласно подписанному сторонами дополнительному соглашению к настоящему договору в соответствии с

п. 2.5. настоящего договора. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства только после подписания сторонами вышеуказанного Акта об исполнении денежных обязательств и при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим договором.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ

3.1. Нежилое помещение – объект долевого строительства, структурно обособленное нежилое помещение, входящее в состав Здания, с возможностью осуществления прямого доступа к местам общего пользования, состоящее из __ (_____) комнаты, а также встроенных помещений, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их пребыванием в таком помещении, неотапливаемых помещений (лоджии, балконы, веранды, террасы), имеющее условный номер ____, общей площадью _____ кв.м., расположенное на __ этаже Здания.

3.2. Ориентировочная площадь всех помещений Объекта Участника долевого строительства до проведения обмеров органами технической инвентаризации определяется на основании проектной документации и включает площадь основных, вспомогательных и встроенных помещений с учетом площадей неотапливаемых помещений лоджий/балконов/веранд/террас (с применением при подсчете площади понижающего коэффициента 0,3 для балконов, террас и 0,5 для лоджий). Уточнение площади Объекта производится сторонами после проведения обмеров органами технической инвентаризации на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

3.3. Проектная планировка Объекта указана на Плате описания объекта долевого строительства (нежилого помещения) (Приложение № 1 к настоящему договору), при этом внутренние перегородки, межкомнатные двери, сан.технические приборы и т.п. указаны исключительно для удобства восприятия пространства и не возводятся/не устанавливаются Застройщиком, если иное не предусмотрено Ведомостью отделки объекта долевого строительства. Застройщик имеет исключительное право, без согласования с Участником долевого строительства, на внесение несущественных изменений в проектную документацию на строительство Здания.

3.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства по соответствующему Акту приема-передачи в степени строительной готовности и инженерного обеспечения в соответствии с Ведомостью отделки, а также согласно проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов и иных обязательных требований.

При передаче объекта долевого строительства Застройщик передает участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

3.5. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего договора у Застройщика отсутствуют аналогичные обязательства перед третьими лицами в отношении объекта долевого строительства (нежилого помещения), указанного в п. 3.1. настоящего договора. Застройщик обязуется не заключать в период действия настоящего договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на объект долевого строительства (нежилое помещение), указанный в п. 3.1. настоящего договора.

3.6. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации такого права органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в соответствии со ст.ст. 130, 131, 219 Гражданского кодекса РФ в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Государственная регистрация возникновения права собственности Участника долевого строительства на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности Участника долевого строительства на общее имущество Здания в части, пропорциональной площади Объекта Участника долевого строительства.

После принятия Участником долевого строительства объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник долевого строительства вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства.

3.7. Застройщик обязуется в течение 3 (Трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, включая обязанность по уплате Цены настоящего договора в полном объеме, передать Участнику долевого строительства по Акту

приема-передачи объект долевого строительства (встречное исполнение), для чего не позднее истечения 1 (Одного) месяца со дня получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Здания в соответствии с настоящим договором, о необходимости проведения сторонами сверки расчетов и составления Акта об исполнении денежных обязательств по настоящему договору, и о готовности объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия им объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства по принятию объекта долевого строительства. Указанное уведомление направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в разделе 9 настоящего договора в качестве почтового, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан подписать Акт об исполнении денежных обязательств по настоящему договору и принять объект долевого строительства по Акту приема-передачи (лично или через доверенное лицо, полномочность которого подтверждается нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 14 (Четырнадцати) дней с момента получения уведомления Застройщика, но не позднее истечения срока, предусмотренного настоящим договором для передачи Застройщиком объекта долевого строительства и принятия его Участником долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленные настоящим договором сроки или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, установленного п. 3.10 Договора) и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства уведомления Застройщика о необходимости принятия им объекта долевого строительства 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 в разделе 9 настоящего договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства, вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства либо со дня составления Застройщиком одностороннего Акта передачи объекта долевого строительства.

Все обязательства сторон по настоящему договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Уклонение Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства и/или подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства освобождает Застройщика от ответственности за неисполнение им настоящего договора в части передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.8. С даты подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник долевого строительства не вправе изменять его функциональное назначение, а также проводить в нем перепланировку (переоборудование) без предварительного согласования с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Здания. Участник долевого строительства вправе проводить любые ремонтные работы объекта долевого строительства только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Здания.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством порядке в полном объеме несет Участник долевого строительства.

3.9. С даты подписания Акта приема-передачи объекта долевого строительства (с даты составления одностороннего Акта о передаче объекта долевого строительства) Участник долевого

строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется подписать с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Здания:

- договор на техническое обслуживание объекта долевого строительства, мест общего пользования Здания и предоставление коммунальных услуг,
- договор на технический надзор за проведением ремонтных и отделочных работ объекта долевого строительства.

По отдельному поручению, от имени и за счет Участника долевого строительства вышеуказанные договоры заключаются Застройщиком с правом определения им существенных условий таких договоров. Права и обязанности по заключенным Застройщиком вышеуказанным договорам возникают непосредственно у Участника долевого строительства.

3.10. При приемке объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть выявлены и установлены при обычном способе осмотра. Обнаруженные при приемке объекта долевого строительства недостатки, которые делают его непригодным для дальнейшего использования, фиксируются сторонами в Дефектной ведомости и подлежат устранению Застройщиком в порядке, установленном настоящим договором и Дефектной ведомостью. Устранение всех выявленных согласно Дефектной ведомости недостатков является основанием для подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.11. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленные настоящим договором сроки, а также в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 3.8. настоящего договора, Застройщик не несет ответственности за сохранность, а также изменение состояния и качества объекта долевого строительства.

3.12. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, составляет пять лет и исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод Здания в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта (или иного документа о передаче объекта долевого строительства).

При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Здания или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Участник долевого строительства вправе с предварительного письменного согласия Застройщика на согласованных сторонами условиях и в соответствии с нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве после осуществления государственной регистрации настоящего договора и до подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства полностью или частично передать принадлежащее ему по настоящему договору право требования

на объект долевого строительства одному или нескольким лицам при условии уплаты Участником долевого строительства Цены настоящего договора в полном объеме.

Перевод долга Участником долевого строительства по настоящему договору может быть совершен только с предварительного письменного согласия Застройщика и на согласованных между сторонами условиях.

Уступка права требования и/или перевод долга оформляются отдельным договором, подписываемым Участником долевого строительства и третьим лицом с одновременным проставлением на договоре резолюции Застройщика (или с участием Застройщика), что свидетельствует о письменном согласовании такой уступки и/или перевода долга с Застройщиком и является основанием для отражения произошедшей перемены лиц в обязательстве в документации Застройщика. Договор уступки права требования, в том числе с переводом долга, и переход права требования на третье лицо подлежат государственной регистрации в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и вступает в силу с момента такой регистрации.

4.2. В целях строительства Здания Застройщик вправе заключать сделки по привлечению других участников долевого строительства к финансированию строительства иных объектов долевого строительства - нежилых помещений в Здании, а также заключать иные гражданско-правовые сделки в случае, если это не нарушает законных прав и интересов Участника долевого строительства.

5. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены настоящего договора в полном объеме, Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке и привлечь другое лицо для участия в долевом строительстве Здания в части объекта долевого строительства, указанного в п. 3.1. настоящего договора, через 30 (тридцать) дней после направления Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 3.7. настоящего договора, письменного 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 настоящего договора.

Под ненадлежащим исполнением обязательства Участником долевого строительства по уплате Цены договора для целей настоящего договора понимается просрочка Участником долевого строительства исполнения обязательства по уплате Цены договора (или ее части в соответствии с Графиком платежей) более чем на 2 (Два) месяца со дня, установленного настоящим договором для уплаты Цены договора или ее части, или систематического нарушения (более 3-х раз в течение двенадцати месяцев) срока внесения платежа, установленного Графиком платежей.

В этом случае Застройщик освобождается от обязательств перед Участником долевого строительства по передаче ему объекта долевого строительства и возвращает Участнику долевого строительства фактически внесенные им по настоящему договору денежные средства в счет уплаты Цены настоящего договора в порядке, предусмотренном п. 5.2. настоящего договора.

5.2. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены настоящего договора возвращаются Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора после получения Застройщиком соответствующего письменного заявления Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в таком заявлении. 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, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

5.3 При неисполнении Застройщиком обязанности по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 1.5 договора предельный срок передачи такого объекта на два месяца, за исключением случаев уклонения (бездействия) Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный настоящим договором срок, Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать возврата фактически внесенных им денежных средств в счет уплаты Цены настоящего договора в порядке, предусмотренном п. 5.2. договора, а также уплаты неустойки (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего договора после предъявления соответствующего требования Участника долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в случае неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.10 настоящего договора, а также существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

5.5. Настоящий договор может быть расторгнут по письменному соглашению сторон, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5.6. В случаях, предусмотренных п.п. 5.1., 5.3, 5.4. настоящего договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора по почте заказным (ценным) письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

5.7. При расторжении настоящего договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вносится соответствующая запись о расторжении договора участия в долевом строительстве по заявлению одной из сторон такого договора с приложением документов, подтверждающих его расторжение.

5.8. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует требованиям, установленным законодательством к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам, вытекающим из настоящего договора, в соответствии с настоящим договором и действующим гражданским законодательством Российской Федерации.

6.2. Стороны исходили из того, что у них имеется общая цель – долевое строительство Здания, в силу чего нарушение денежного обязательства Участником долевого строительства существенно затрудняет достижение указанной цели и причиняет вред другой стороне и иным заинтересованным в окончании строительства Здания участникам долевого строительства.

6.3. Стороны пришли к соглашению, что настоящий договор заключен в соответствии со ст. 8 и п. 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ и при его толковании стороны будут руководствоваться положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В то же время стороны определили, что нормы Закона Российской Федерации № 2300-1 от 07.02.1992 г. "О защите прав потребителей" к правоотношениям сторон по настоящему договору подлежат применению в части, не урегулированной настоящим договором и названным Федеральным законом.

6.4. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение (просрочку исполнения) обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение (просрочка исполнения) явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (стихийных бедствий, массовых беспорядков, военных действий, террористических актов, действий государственных и муниципальных органов и их должностных лиц, забастовок, массовых общественных акций, издания нормативных и (или) иных правовых актов, изменяющих правовой режим настоящего договора и (или) права и обязанности сторон, в том числе приостановка и/или отказ в государственной регистрации настоящего договора и/или права собственности на объект долевого

строительства, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и (или) непреодолимый характер), непосредственно повлиявших на исполнение обязательств сторон, и за наступление которых ни одна из сторон не отвечает. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на форс-мажорные. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств. К обстоятельствам непреодолимой силы не относится отсутствие у должника необходимых денежных средств. Если обстоятельства непреодолимой силы длются более 3-х (трех) месяцев, стороны вправе отказаться от исполнения настоящего договора без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

6.5. В случае нарушения установленного настоящим договором и/или Графиком платежей срока внесения платежа в счет уплаты Цены настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.6. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по договору стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды Участника долевого строительства признается сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего договора и целей сторон, заключивших настоящий договор, а именно участие в долевом строительстве Здания с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

Стороны также пришли к соглашению, что одними из видов убытков Застройщика являются: сумма, уплаченная Застройщиком третьему лицу в качестве оплаты за поиск лиц, желающих стать участниками долевого строительства, и представлению интересов Застройщика при заключении настоящего договора; затраты Застройщика по представлению его интересов в целях осуществления государственной регистрации настоящего договора (дополнительных соглашений и иных документов), а также уплаченная Застройщиком госпошлина за регистрационные действия.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий договор вступает в законную силу с даты его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в полном соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из действующих сторон и один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.3. Настоящий договор действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств. Заключение настоящего договора прекращает действие всех предыдущих договоренностей, соглашений сторон и обязательств из них вытекающих.

7.4. Настоящий договор может быть изменен и дополнен исключительно по обоюдному письменному согласию сторон, оформляемому в форме дополнительного соглашения к договору, которое является его неотъемлемой частью и имеет равную с ним юридическую силу с момента осуществления государственной регистрации дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

7.5. Недействительность отдельных положений настоящего договора не влечет недействительности всего договора в целом.

7.6. Стороны пришли к соглашению о том, что на денежные средства, передаваемые по настоящему договору и признаваемые в соответствии с действующим законодательством в качестве авансовых платежей и/или предоплаты, проценты не начисляются и не истребуются.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. При разрешении споров стороны руководствуются настоящим договором, а в случаях, не урегулированных настоящим договором – действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны пришли к соглашению о соблюдении обязательного претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по вопросам ненадлежащего исполнения настоящего договора. Претензия должна быть предъявлена одной стороной другой стороне в порядке, указанном в пункте 8.4 настоящего договора, и должна содержать: требования заявителя; сумму претензии и ее обоснованный расчет, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующее законодательство и(или) настоящий договор; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств (при наличии); иные сведения, необходимые для урегулирования спора. Претензия подлежит рассмотрению в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. Если спор не будет урегулирован в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня доставки претензии по адресу стороны-ответчика, любая из сторон имеет право передать спор на рассмотрение суда.

8.3. При изменении реквизитов стороны: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, номера расчетного счета, паспортных данных и т.п., изменившая реквизиты сторона обязана уведомить другую сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия.

8.4. Все уведомления, извещения, требования и претензии, а также иная официальная переписка должны направляться сторонами в письменной форме по адресу, указанному в настоящем договоре в качестве почтового, заказным письмом либо телеграммой с уведомлением о вручении.

8.5. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность полученных по настоящему договору сведений.

8.6. Договор составлен на 11 (одиннадцать) листах **без учета приложений** и прошивается способом, не позволяющим его дальнейшее изменение по тексту.

8.7. Все положения настоящего договора Участнику долевого строительства разъяснены и поняты им полностью, возражений не имеется.

8.8. Структура настоящего договора, а также наименования его разделов применяются сторонами в настоящем договоре для удобства его понимания и не влияют на юридический смысл его содержания.

8.9. Каждая из сторон обязана представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, обязанность по предоставлению которых возложена действующим законодательством на соответствующую сторону.

8.10. Стороны договорились, что в день заключения настоящего Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику нотариально удостоверенную доверенность на представителя Застройщика, содержащую полномочия на подачу настоящего Договора на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также на его получение после его государственной регистрации.

8.11. Настоящим Участник долевого строительства выражает Застройщику (в т.ч. его работникам в соответствии с их должностными обязанностями), а также аудиторам и иным третьим лицам, в том числе (но не ограничиваясь) привлекаемым Застройщиком в целях реализации объектов долевого строительства и предоставления любого вида услуг, согласие на осуществление со всеми персональными данными, указанными Участником долевого строительства в настоящем договоре, а также содержащимися в иных документах, предоставленных Застройщику (в том числе, фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение) (далее – персональные данные), следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передача третьим лицам, обезличивание, иные действия (далее – обработка персональных данных). Целями обработки персональных данных являются: обеспечение исполнения настоящего договора, выполнение требований действующего законодательства и(или)

Описание объекта долевого строительства и указание на его местоположение на плане создаваемого объекта долевого строительства и планируемую площадь объекта долевого строительства

<p><u>Основные характеристики Здания в соответствии с проектной документацией:</u> 9-ти этажный гостиничный комплекс с воскресной школой и подземной автостоянкой, расположенный на Земельном участке, по строительному адресу: г. Москва, ул. Шереметьевская, вл. 62, стр. 1 общая площадь Здания - 15995 кв.м Материал наружных стен – газобетон – 200 мм, с утеплением минеральной ватой Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон класса В30 Класс энергоэффективности - таблица 3 СНиП 23-02-2003 – «очень высокий» Класс сейсмостойкости - до 6 баллов</p>	<p><u>Основные характеристики объекта долевого строительства:</u> Нежилое помещение условный номер: количество комнат: __ (__) этаж №: Площадь всех помещений: (____) кв.м. Строительный адрес: г. Москва, ул. Шереметьевская, вл. 62, стр.1.</p>
---	---

ПЛАН ЭТАЖА ЗДАНИЯ с указанием конкретного ОДС

№	Наименование	Площадь, кв.м

Застройщик
Акционерное общество МЕЖДУНАРОДНАЯ
ПРОМЫШЛЕННО-ФИНАНСОВАЯ
КОМПАНИЯ «УКРРОСМЕТАЛЛ»

Участник долевого строительства
Гражданин Российской Федерации
ФИО

Генеральный директор

_____ О.В. Меркушев

_____ ФИО

**Ведомость отделки объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику
долевого строительства**

- 1) устройство перегородок санузла с оштукатуриванием;
- 2) устройство межкомнатных перегородок с оштукатуриванием
- 3) устройство цементно-песочной стяжки полов;
- 4) электрическая разводка с устройством ввода в электрический щиток Объекта долевого строительства (с выполнением разводки по Объекту долевого строительства и установки оконечных устройств);
- 5) установка радиаторов отопления;
- 6) установка индивидуальных приборов учета (счетчиков) электроэнергии, воды и тепла;
- 7) установка оконных блоков;
- 8) установка металлической утепленной входной двери.

Застройщик
Акционерное общество МЕЖДУНАРОДНАЯ
ПРОМЫШЛЕННО-ФИНАНСОВАЯ
КОМПАНИЯ «УКРРОСМЕТАЛЛ»

Участник долевого строительства
Гражданин Российской Федерации
ФИО

Генеральный директор

_____ О.В. Меркушев

_____ ФИО