

ДОГОВОР № ____/РФ-III
участия в долевом строительстве

г. Москва

« ____ » _____ 2016 г.

Акционерное общество (АО) «ГЛАВУКС», зарегистрированное Московской регистрационной палатой 28 января 1993г. за № 021.014, внесенное 25 октября 2002г. Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по г.Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за основным регистрационным номером 1027700355165, присвоен ИНН/КПП 5000000218/774501001, адрес местонахождения: 127083, Россия, г.Москва, Петровско-Разумовская аллея, дом 10, корп.2, далее **«Застройщик»**, в лице **Заместителя Генерального директора Гейко Елены Васильевны**, действующей на основании доверенности, выданной Генеральным директором АО «ГЛАВУКС» Ваньковичем Андреем Игнатьевичем 01.07.2016, удостоверенной нотариусом города Москвы Забелиной Анной Игоревной, реестровый номер 2-3899, с одной стороны, и

Гражданин РФ: _____, пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____, код подразделения _____, зарегистрирован _____ по адресу: _____, далее **«Участник долевого строительства»**, с другой и при совместном упоминании **«СТОРОНЫ»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. «Застройщик» обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) III очередь строительства жилого комплекса: многоэтажный двухсекционный жилой дом поз. 2-3, расположенный по адресу: Московская область, Рузский район, городское поселение Руза, г. Руза, ул.Федеративная (адрес строительный), далее по тексту **«Жилой дом»**, и после получения разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию передать **«Объект долевого строительства»** «Участнику долевого строительства» в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, а «Участник долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять «Объект долевого строительства» при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома».

Строительство «Жилого дома» осуществляется на земельном участке: кадастровый номер 50:19:0010201:4804, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под строительство многоэтажных домов, общая площадь 2966 кв.м, адрес (местонахождение): Московская область, Рузский район, г. Руза, ул. Федеративная. Земельный участок принадлежит ОАО «ГЛАВУКС» на праве собственности, на основании Решения об объединении земельных участков от 14.05.2014, свидетельство о государственной регистрации права собственности выдано 28 мая 2014 года, о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28 мая 2014 года сделана запись регистрации № 50-50-19/016/2014-733.

1.2. **«Объектом долевого строительства»**, передаваемым «Участнику долевого строительства» по настоящему Договору, является: _____ **комнатная квартира № ____** в «Жилом доме», назначение - **жилое, этаж __, общая проектная площадь __, __ кв.м**, включая площадь лоджии/балкона, далее **«Квартира»**, и доля в праве общей собственности на общее имущество в **«Жилом доме»**, пропорционально размеру общей площади указанной **«Квартиры»** по **строительному адресу: Московская область, Рузский муниципальный район, городское поселение Руза, город Руза, ул. Федеративная.**

1.3. Проектная декларация размещена на сайте АО «ГЛАВУКС» - www.glavuks.ru.

1.4. В случае если «Объект долевого строительства» не может быть передан в предусмотренный настоящим Договором срок, «Застройщик», не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п.3.1.2. настоящего Договора срока направляет «Участнику долевого строительства» соответствующую информацию и предложение (соглашение) об изменении Договора.

2. Цена Договора. Порядок расчетов

2.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате «Участником долевого строительства» за «Объект долевого строительства», составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

2.2. «Участник долевого строительства» перечисляет на расчетный счет «Застройщика» денежную сумму, указанную в п. 2.1. настоящего Договора в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента заключения настоящего договора.

2.3. Факт оплаты «Участником долевого строительства» «Объекта долевого строительства» подтверждается копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности «Участника долевого строительства» по уплате цены Договора признается день фактического поступления денежных средств на расчетный счет «Застройщика».

2.4. Стоимость услуг банка при внесении «Участником долевого строительства» денежных средств на расчетный счет «Застройщика» (при наличных расчетах) не входит в цену Договора и оплачивается «Участником долевого строительства» дополнительно.

3. Обязанности Сторон

3.1. «Застройщик» обязан:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) «Жилого дома» (включая «Объект долевого строительства») с комплексом инженерных сооружений и благоустройством прилегающей территории с привлечением других лиц.

3.1.2. Письменно сообщить о завершении строительства и до 30 октября 2017 года, при условии выполнения «Участником долевого строительства» своих обязательств, передать ему «Объект долевого строительства» по акту приема-передачи (передаточному акту).

3.1.3. Совместно с «Участником долевого строительства» произвести государственную регистрацию настоящего Договора.

3.2. «Участник долевого строительства» обязан:

3.2.1. Своевременно произвести уплату цены Договора в размере, порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.2.2. В течение семи рабочих дней после получения от «Застройщика» сообщения о завершении строительства «Жилого дома» принять «Объект долевого строительства» и подписать акт приема-передачи (передаточный акт) «Объекта долевого строительства».

3.2.3. С даты подписания передаточного акта «Участник долевого строительства» самостоятельно несет бремя расходов по содержанию «Объекта долевого строительства», и обязан в течение 7 рабочих дней с даты принятия «Объекта долевого строительства» заключить соответствующие договоры с эксплуатирующими (управляющими) организациями.

4. Передача «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства»

4.1. Передача «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства» оформляется актом приема-передачи (передаточным актом), подписываемым Сторонами.

4.2. После получения «Застройщиком» в установленном порядке разрешения на ввод «Жилого дома» в эксплуатацию «Застройщик» в срок, не позднее 30 октября 2017 года, передает «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства».

В случае получения «Застройщиком» разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома» раньше срока, указанного в проектной декларации, «Застройщик» имеет право досрочной передачи «Участнику долевого строительства» «Объекта долевого строительства».

4.3. Если «Участник долевого строительства» уклоняется от принятия «Объекта долевого строительства», «Застройщик» по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором срока для передачи «Объекта долевого строительства» «Участнику долевого строительства», вправе составить документ об односторонней передаче «Объекта долевого строительства». При

этом риск случайной гибели «Объекта долевого строительства» признается перешедшим к «Участнику долевого строительства».

4.4. Обязательства «Застройщика» по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания «Участником долевого строительства» акта приема-передачи (передаточного акта) «Объекта долевого строительства», либо документа, указанного в п. 4.3. Договора.

5. Качество «Объекта долевого строительства». Гарантии качества

5.1. Качество «Объекта долевого строительства», который будет передан «Участнику долевого строительства» по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на «Объект долевого строительства» составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения «Застройщиком» в установленном порядке Разрешения на ввод «Объекта недвижимости» в эксплуатацию. Гарантия на «Объект долевого строительства» не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка в «Объекте долевого строительства» или «Жилом доме» (далее - «Дефект») является ненадлежащая эксплуатация «Участником долевого строительства» или Управляющей компанией «Объекта долевого строительства» и общих помещений и имущества в «Жилом доме».

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование «Жилого дома» составляет три года, указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания первого передаточного акта.

5.4. В случае если «Объект долевого строительства» построен «Застройщиком» с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества «Объекта долевого строительства», или с иными недостатками, которые делают его непригодным для проживания, «Участник долевого строительства» имеет право потребовать от «Застройщика» только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При выявлении возможного Дефекта в «Объекте долевого строительства» «Участник долевого строительства» направляет «Застройщику» уведомление. В уведомлении должно содержаться описание возможного Дефекта.

5.5. Если того требует характер возможного Дефекта, то представитель «Застройщика» должен прибыть для установления причины возможного дефекта в течение 10 (Десяти) рабочих дней. После прибытия представитель «Застройщика» проводит обследование и Стороны составляют акт обследования, в котором отражается характер возможного Дефекта и сроки устранения.

5.6. «Застройщик» не несет ответственности за Дефекты в «Объектах долевого строительства», обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим «Участником долевого строительства» или привлеченными им третьими лицами.

5.7. Гарантия «Застройщика» не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества «Объекта долевого строительства».

6. Ответственность Сторон

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

6.2. «Застройщик» несет ответственность за какое-либо неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, в том числе, в случае просрочки передачи «Объекта долевого строительства» более чем два месяца, чем срок, определенный п. 3.1.2. настоящего Договора, за исключением случаев, когда такое неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств является результатом не подписания и/или невыдачи, не по вине

«Застройщика», государственным или муниципальным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию «Жилого дома»; организацией, осуществляющей эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения – документа, подтверждающего соответствие построенного «Жилого дома» техническим условиям. При этом Стороны соглашаются и понимают, что для «Застройщика» такое не подписание и/или невыдача, при отсутствии вины «Застройщика», являются чрезвычайными и непредотвратимым обстоятельством.

6.3. В случае нарушения срока внесения платежей, установленных в п.2.2. настоящего Договора, «Участник долевого строительства» уплачивает «Застройщику» неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.4. Если «Застройщик» не передал «Участнику долевого строительства» «Объект долевого строительства» в срок, превышающий срок, определенный п. 3.1.2. п. 3.1. настоящего Договора, «Застройщик» выплачивает «Участнику долевого строительства» неустойку в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, за каждый день просрочки.

6.5. Обеспечением исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему договору является страхование гражданской ответственности «Застройщика» от неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по передаче жилого помещения «Участнику долевого строительства» в ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ», ИНН 7743014574, КПП 623401001, ОГРН 1027739329188, адрес местонахождения: 390023, Рязанская область, г. Рязань, ул. Есенина, д. 29, по Генеральному договору страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве № ГОЗ-103-0588/16 от 22.04.2016 г.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), оказавших непосредственное воздействие на исполнение Сторонами своих обязательств по Договору, возникших после подписания Договора в результате событий непредвиденного и чрезвычайного характера, не поддающегося контролю Сторон, включая, но не ограничиваясь: военные действия, блокаду, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, запретительные меры государства. Факт наступления таких обстоятельств должен быть подтверждён полномочными органами.

7.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана в срок, не позднее пятнадцати календарных дней с момента наступления или прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить другую Сторону соответственно об их наступлении или прекращении в письменной форме (любыми средствами связи), за исключением случаев, когда такие обстоятельства являются общеизвестными.

7.3. С момента наступления форс-мажора, сроки исполнения обязательств по настоящему Договору приостанавливаются на время действия таких обстоятельств.

8. Расторжение и изменение Договора

8.1. «Участник долевого строительства» вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке путем подачи письменного заявления об этом «Застройщику» в следующих случаях:

- неисполнения «Застройщиком» обязательства по передаче «Объекта долевого строительства» в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- в случаях существенного нарушения требований к качеству «Объекта долевого строительства»;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе «Участника долевого строительства» по основаниям, указанным в п.8.1. настоящего Договора, «Застройщик» обязан возвратить «Участнику долевого строительства» денежные средства, уплаченные им в счет цены

Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в двойном размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных «Участником долевого строительства».

8.3. «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае, если «Участник долевого строительства» не выполняет условия п. 2.2. настоящего Договора на протяжении более чем двух месяцев или более трех раз в течение года нарушает внесения ежемесячных платежей.

«Застройщик» направляет «Участнику долевого строительства» письменное предупреждение о необходимости погасить задолженность. Если в течение тридцати дней после этого сообщения «Участник долевого строительства» не выплатит долг, «Застройщик» вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке при наличии сведений, предусмотренных действующим законодательством. В таком случае настоящий Договор будет считаться расторгнутым с момента направления «Участнику долевого строительства» соответствующего уведомления.

«Застройщик» возвращает денежные средства, уплаченные «Участником долевого строительства» в счет цены Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня его расторжения.

8.4. После полной оплаты цены Договора «Участник долевого строительства» вправе передать свои права по настоящему Договору третьему лицу, о чем письменно уведомляет «Застройщика» и передает «Застройщику» один экземпляр (оригинал) Договора уступки прав требования, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В случае отсутствия полной оплаты «Участником долевого строительства» «Застройщику» цены настоящего Договора, договор уступки прав требования «Участником долевого строительства» с третьим лицом заключается с согласия «Застройщика» одновременно с переводом долга на это третье лицо.

8.5. «Участник долевого строительства», передающий свои права третьему лицу по настоящему договору, самостоятельно и за свой счет регистрирует договор уступки права требования в регистрирующем органе и предоставляет «Застройщику» один экземпляр зарегистрированного договора уступки права требования.

9. Порядок рассмотрения споров

9.1. При возникновении споров и разногласий по выполнению настоящего Договора, Стороны принимают меры по их урегулированию путем взаимных переговоров.

9.2. В случае если Стороны не пришли к соглашению, в том числе по вопросам изменения Договора, спорные вопросы разрешаются в Савеловском районном суде г. Москвы в порядке, установленным действующим законодательством.

10. Дополнительные условия

10.1. «Застройщик» гарантирует, что права на получение в собственность «Объекта долевого строительства» не переуступлены третьим лицам, не заложены, под арестом не состоят, не имеют каких-либо иных ограничений, притязаний и т.д..

10.2. Фактический размер общей площади «Квартиры» (с учетом площади лоджии/балкона) устанавливается в соответствии с техническим планом при завершении строительства и учитывается для окончательного расчета размера денежных средств, уплачиваемых «Участником долевого строительства» в счет цены Договора.

В случае если фактический размер общей площади «Квартиры» (с учетом площади лоджии/балкона), установленный в соответствии с данными технического плана, будет больше проектной площади «Квартиры», установленной в п. 1.2. настоящего Договора более чем на 1 (Один) кв.м, «Участник долевого строительства» обязан до подписания акта приема-передачи (передаточного акта) произвести расчет за полную разницу площади.

В случае если фактический размер общей площади «Квартиры» (с учетом площади лоджии/балкона), установленный в соответствии с данными технического плана будет меньше проектной площади «Квартиры», установленной в п. 1.2. настоящего Договора более чем на 1 (Один) кв.м, «Застройщик» обязан до подписания акта приема-передачи (передаточного акта)

перечислить на расчетный счет «Участника долевого строительства», указанный «Участником долевого строительства», денежные средства за разницу площади.

Выплата денежных средств «Участнику долевого строительства» производится путем перечисления денежной суммы на счет «Участника долевого строительства». «Застройщик» имеет право не осуществлять выплаты по Договору до получения письменного уведомления от «Участника долевого строительства» с указанием реквизитов его расчетного (лицевого) счета для возврата денежных средств.

10.3. «Участник долевого строительства» осведомлен о том, что «Квартира» передается без отделки в соответствии с перечнем отделочных и специальных работ, утвержденным «Застройщиком» по данному «Жилому дому».

10.4. Вопросы заселения «Жилого дома», взаимоотношений с эксплуатационными службами не входят в компетенцию «Застройщика», поскольку указанные действия выходят за рамки настоящего Договора.

10.5. «Участник долевого строительства» не вправе самостоятельно, а также посредством третьих лиц осуществлять перепланировку и переоборудование «Объекта долевого строительства» до подписания Сторонами акта приема-передачи (передаточного акта). В случае невыполнения «Участником долевого строительства» данного условия, он выплачивает «Застройщику» на основании его письменного требования штраф в размере 10 (Десяти) процентов от стоимости «Жилого дома».

11. Срок действия Договора. Заключительные положения

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение одного месяца.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Отношения «Застройщика» и «Участника долевого строительства», неурегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством.

11.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.

12. Реквизиты Сторон

«Застройщик»:

**Акционерное общество
«ГЛАВУКС»**

Россия, 127083, г. Москва, Петровско-Разумовская аллея, д. 10, к.2

ОГРН 1027700355165

ИНН / КПП 5000000218 / 774501001

р/с 40702810338320101594

ПАО СБЕРБАНК Г.МОСКВА

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Заместитель генерального директора

_____ Гейко Е.В.

«Участник долевого строительства»:

(АО) Гражданин РФ:

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
к Договору № __/РФ-III от «__» _____ 2016г.

г.Москва

«__» _____ 2016г.

ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ

| Этаж | Условный номер квартиры | Количество жилых комнат | Общая площадь квартиры (кв.м) |
|------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| | | | |

Акционерное общество (АО) «ГЛАВУКС»

Заместитель генерального директора _____ Гейко Е.В.

«Участник долевого строительства»
