

**Договор № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

город Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акционерное общество «КОНЦЕПТ ИНВЕСТ» (АО «КОНЦЕПТ ИНВЕСТ»), ОГРН 1157746999541, ИНН 7734367911, место нахождения по адресу: г.Москва, Мичуринский проспект, дом 26, помещение XXII, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Надырли Надыра Эмилевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и **Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:**

**1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

**1.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации в установленном законом порядке.

Право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по индивидуальному проекту, расположенного по адресу: **г. Москва, ЗАО, район Можайский, ул. Багрицкого, вл. 10, корп. 3, стр. 2, 3** (далее - Объект) подтверждается следующими документами:

- разрешением на строительство № 77-162000-012800-2016 от 09 июня 2016 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- договором аренды земельного участка № М-07-034005 от 28.10.2008 г.;
- дополнительным соглашением от 04.03.2014г. к договору аренды земельного участка;
- дополнительным соглашением от 24.05.2016г. к договору аренды земельного участка;
- договором № 1 уступки прав и перевода обязанностей по договору аренды земельного участка от 15.07.2016г.

Проектная декларация размещена на сайте в сети Интернет (URL: <http://концепт-инвест.рф>) и представляется для ознакомления по месту нахождения Застройщика. При внесении изменений в проектную декларацию отредактированный текст проектной декларации с отметкой о дате внесения последних изменений, размещается на сайте Застройщика по вышеуказанному электронному адресу.

**1.2.** Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 77:07:0008003:1004 и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке, расположенном по адресу: **г. Москва, ЗАО, район Можайский, ул. Багрицкого, вл. 10, корп. 3, стр. 2, 3**, предоставленным на праве аренды для строительства Объекта, на основании полученного разрешения на строительство.

**1.3.** Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира), имеющее следующие характеристики:

**1.3.1.** Общая площадь по проекту: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **квадратных метра.**

**1.3.2.** Этаж по проекту: \_\_\_\_\_

**1.3.3.** Строительный номер по проекту: \_\_\_\_\_

**1.3.4.** Расположение многоквартирного дома и Квартиры № \_\_\_\_ в составе многоквартирного жилого дома указаны в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора. Площадь и нумерация Объекта долевого строительства могут быть дополнительно скорректированы в связи с проведением обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, строящегося (создаваемого), в том числе, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными изменениями проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта такие изменения, которые влияют на рыночную стоимость готового (введенного в эксплуатацию) Объекта долевого строительства более чем на 10 (десять) процентов против стоимости Объекта долевого строительства, построенного (созданного) в соответствии с изначально предусмотренным проектом. Стороны признают, что существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства, при сравнении общей площади, указанной в абзаце первом пункта 1.3 Договора, от площади Объекта долевого строительства, полученной в порядке, предусмотренном абзацем вторым пункта 1.3 Договора, является ее изменение более чем на 10 (десять) процентов.

В случае такого существенного изменения общей площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе требовать расторжения Договора в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными нарушениями качества Объекта долевого строительства неустранимые недостатки (дефекты), которые делают Объект долевого строительства не пригодным для использования Участником долевого строительства и (или) членами его семьи в качестве жилого помещения.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- состояние стен - без штукатурки, полы - без стяжки;
- устройство внутриквартирных перегородок отсутствует (согласно рабочей документации);
- монтаж системы отопления - в соответствии с рабочей документацией;
- подводка силовой электрической сети до ввода в квартиру с установкой временного внутриквартирного щита. Внутриквартирные силовые электрические сети, монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил;
- ввод слаботочных сетей до квартиры. Внутриквартирные слаботочные сети, монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил;
- выполнение стояков систем:
  - горячего и холодного водоснабжения до узла учета с его установкой (внутриквартирная разводка не выполняется);
  - канализации (внутриквартирная разводка не выполняется);
- выполнение системы естественной вентиляции в квартире согласно проектной документации;
- остекление балконов не производится, остекление лоджий производится с применением алюминиевого профиля;
- установка двухкамерных пластиковых стеклопакетов с двойным ПФХ-профилем в оконных проемах;
- концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, кухонная плита на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**1.4.** Проектная декларация - информация о Застройщике и о проекте строительства, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.5.** Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в порядке и размере, определенных в 3 разделе Договора.

**1.6.** Площадь Объекта долевого строительства – сумма общей площади квартиры и площади лоджий и/или балконов, определяемая в проектной документации Объекта; после введения Объекта в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

**1.7.** К общему имуществу в Объекте после введения его в эксплуатацию относятся:

1) помещения в Объекте, не являющиеся частями квартир и (или) встроенно-пристроенных офисных помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты,

коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Объекте оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Объекте, не подлежащие реализации отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Объекте за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

**1.8.** Все площади, указанные в настоящем Договоре, являются планируемыми и определены на основании проектной документации; после введения Объекта в эксплуатацию площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости".

**1.9.** Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации по строительству (созданию) Объекта, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к объектам долевого строительства подобного рода.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.3 Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

**2.2.** Застройщик гарантирует, что права на Объект под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в составе Объекта, предусмотренных частью первой статьи 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

**3.2.** Цена Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.3 Договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек** (НДС не облагается), из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек** (НДС не облагается) за один квадратный метр Объекта долевого строительства. Данная цена состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства (60 процентов от цены Объекта долевого строительства или \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_ копеек) и денежных средств на оплату услуг Застройщика (40 процентов от цены Объекта Долевого строительства или \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_\_ копеек).

Цена 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, установленная настоящим пунктом Договора, изменению не подлежит.

**3.3.** Денежные средства, уплачиваемые Участниками долевого строительства в качестве возмещения затрат на строительство, подлежат использованию Застройщиком только для строительства (создания) Объекта и (или) иных связанных с Объектом объектов недвижимости в следующих целях:

1) строительство (создание) Объекта и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта и (или) иных объектов недвижимости;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) 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) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельных участках, предоставленных застройщику на основании этого Договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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.

**3.4.** Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены Договора в следующем порядке:

**3.4.1.** В течение 5 (пяти) банковских дней с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г.Москва (далее именуемый также «Банк ВТБ»), на сумму, указанную в пункте 3.2 настоящего Договора, со следующими условиями открытия и исполнения:

- срок действия аккредитива составляет 90 (девяносто) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия;

- условием открытия аккредитива является предоставление оригинала или копии настоящего Договора, заверенной Застройщиком с простановкой печати;

- исполнение аккредитива производится Банком ВТБ без акцепта плательщика при представлении Застройщиком оригинала настоящего договора, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Допускается наличие отметки/штампа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о государственной регистрации ипотеки в силу закона на настоящем договоре;

- затраты Банка ВТБ, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий аккредитива по заявлению Участника долевого строительства с согласия Застройщика) оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с установленными тарифами Банка ВТБ, затраты Банка ВТБ, связанные с пролонгацией срока действия аккредитива, закрытием или изменением срока действия аккредитива по просьбе Застройщика оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

**3.4.2.** Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;

- по истечении срока действия аккредитива;

- при отказе получателя платежа (Застройщика) от использования аккредитива до истечения срока его действия.

**3.5.** Цена Объекта долевого строительства определяется, исходя из проектной площади Объекта долевого строительства. После проведения обмеров Объекта уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" Стороны производят дополнительный расчет в следующем порядке:

1) если фактическая площадь Объекта долевого строительства больше проектной, то Участник долевого строительства обязан дополнительно оплатить Застройщику в течение 10 (десять) дней с даты составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек за один квадратный метр;

2) если фактическая площадь Объекта долевого строительства меньше проектной, то Застройщик обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства в течение 10 (десять) дней с даты составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 3.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек за один квадратный метр.

Дополнительный расчет производится Сторонами путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора, или на расчетный счет Участника долевого строительства, указываемый Участником долевого строительства и открытый на имя Участника долевого строительства.

**3.6.** Датой исполнения денежного обязательства в рамках настоящего Договора признается дата зачисления денежных средств на корреспондентский счет банка, в котором открыт расчетный счет каждой из Сторон Договора.

**3.7.** В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства в собственность; данные расходы несет Участник долевого строительства.

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

**4.1.** Застройщик обязуется:

**4.1.1.** Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями законодательства Российской Федерации.

**4.1.2.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и характеристики которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного пунктом 6.1 Договора.

**4.1.3.** В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

**4.1.4.** Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

**4.1.5.** По письменному требованию Участника долевого строительства предоставлять надлежащим образом заверенные документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в срок не превышающий 10 (десять) рабочих дней. Документы и (или) их копии предоставляются по месту нахождения Застройщика.

Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), а именно: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства и акт приема-передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства, а также иные документы, которые могут быть признаны основанием для регистрации права собственности на момент окончания строительства, сдачи Объекта в эксплуатацию и регистрации права.

**4.1.6.** Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, и уплатить проценты в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре и нормативных правовых актах.

**4.1.7.** Подать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке, при условии предоставления Участником долевого строительства документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора.

**4.1.8.** Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

**4.2.** Участник долевого строительства обязуется:

**4.2.1.** Своевременно и полностью произвести уплату цены настоящего Договора.

**4.2.2.** Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 10 (десять) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**4.2.3.** В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Объекта немедленно заявить об этом Застройщику, указав недостатки в дефектной ведомости.

**4.2.4.** После передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи или, если Участник долевого строительства уклоняется от подписания такого акта, то по истечении месяца со дня направления уведомления о введении Объекта в эксплуатацию Участник долевого строительства несет все затраты по содержанию Объекта долевого строительства, а именно: оплачивает коммунальные услуги и услуги по содержанию дома, оказываемые управляющей компанией.

**4.3.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.

**4.4.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

**5.1.** Застройщик вправе:

**5.1.1.** Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.1.2.** Вносить изменения и дополнения в проект Объекта.

**5.2.** Участник долевого строительства вправе:

**5.2.1.** Получить результат участия в долевом строительстве в виде Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.3 Договора, осуществив уплату по настоящему Договору в полном объеме.

**5.2.2.** Обращаться в соответствующий орган исполнительной власти для определения фактической площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию.

**5.2.3.** Обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания с Застройщиком передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

**5.2.4.** В случае если Участник долевого строительства не совершит действия в порядке и сроки, обозначенные в пункте 3.4 настоящего Договора, Застройщик на основании части третьей статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора полностью.

## **6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 30 сентября 2017 года. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

**6.3.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**6.4.** Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) Объекта в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и, при отсутствии замечаний к качеству передаваемого Объекта долевого строительства, принять Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней.

**6.5.** Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 1.3 Договора и действующем законодательстве, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей в соответствии с действующим законодательством.

**6.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 6.5 Договора) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного в пункте 6.4 Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта

долевого строительства, в случае, если Участник долевого строительства получил сообщение о завершении строительства Объекта, 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. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6.7.** Стороны договорились, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков силами и за счет Застройщика в разумный срок.

**6.8.** В целях организации управления Объектом, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в Объекте, Участник долевого строительства наряду с другими будущими собственниками помещений в Объекте поручает Застройщику обеспечить заключение в соответствии с законодательством Российской Федерации Договора управления Объектом с управляющей организацией.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет не менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

**7.2.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта 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, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**7.3.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**7.4.** При просрочке внесения любой части платежа по настоящему Договору, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Кроме того, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме причиненные убытки, в соответствии с представленным Застройщиком обоснованным расчетом.

**7.5.** При нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства в двойном размере неустойку, рассчитываемую исходя из 1/300 части ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**8.1.** Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора полностью или в части в следующих случаях:

- введение в отношении Застройщика процедуры наблюдения в рамках дела о банкротстве,
- существенного изменения площади Объекта долевого строительства;

- в случае переноса Застройщиком срока ввода Объекта в эксплуатацию, установленного в пункте 6.1 Договора, более чем на 2 (два) месяца.

Участник долевого строительства вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**8.2.** Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) настоящего Договора более чем на 2 два месяца;

**8.3.** При расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.1 Договора, денежные средства, подлежащие возврату при расторжении, возвращаются Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подачи Участником долевого строительства заявления на возврат денежных средств путем перечисления требуемой к возврату денежной суммы на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении.

**8.4.** При расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 8.2 Договора, денежные средства, подлежащие возврату при расторжении, возвращаются Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подачи Участником долевого строительства заявления на возврат денежных средств путем перечисления требуемой к возврату денежной суммы на расчетный счет Участника долевого строительства, указанный в заявлении.

**8.5.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым по истечении 7 (семи) дней с момента направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**8.6.** В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником долевого строительства Застройщику цены Договора в полном объеме, либо с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Для совершения уступки прав требования третьему лицу согласие Застройщика на уступку и (или) согласование Застройщиком договора уступки прав требования по Договору, подлежащего заключению Участником долевого строительства и третьим лицом, не требуется. После уступки прав требования в полном объеме или частично Участник долевого строительства уведомляет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации договора уступки прав требования о совершении уступки с приложением копии договора уступки прав требования с отметкой уполномоченного органа о проведенной государственной регистрации.

**9.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

**10.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008003:1004 и строящийся на указанном земельном участке Объект, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, с момента государственной регистрации Договора считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства.

**10.2.** Удовлетворение требований Участника долевого строительства за счет заложенного имущества осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**10.3.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства Застройщиком в качестве страхователя заключен 10.05.2017 года договор № ГОЗ-50-0549/17 страхования гражданской ответственности застройщика (далее – Договор страхования) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта по настоящему Договору с ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ» (далее – Страховщик).



Выгодоприобретателем по Договору страхования является Участник долевого строительства.

Застройщик гарантирует, что Страховщик в полном объеме соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

**11.3.** При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.4.** Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Настоящим Участник долевого строительства предоставляет своё согласие на передачу в залог право аренды земельного участка с кадастровым номером 77:07:0008003:1004, возникшее на основании договора аренды земельного участка № М-07-034005 от 28.10.2008г.; право аренды земельного участка может быть передано Застройщиком банку в обеспечение обязательств Застройщика перед банком по кредитному договору и (или) договору предоставления кредитной линии без ограничения суммы обязательств Застройщика перед банком по данным договорам.

**12.2.** Во всем остальном что, не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим на момент заключения настоящего Договора гражданским, земельным, жилищным законодательством РФ, а так же Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом № 122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**12.3.** Уведомления, запросы, сообщения и иная корреспонденция, направляемая Сторонами в рамках исполнения настоящего Договора, должны направляться Сторонами по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Сторонами в настоящем Договоре для данных целей, либо вручаться лично Участнику долевого строительства/уполномоченному лицу Застройщика под расписку.

Участник долевого строительства обязан предпринимать все необходимые меры для получения в соответствующих отделениях связи (почтовых отделениях) корреспонденции, направленной Застройщиком.

При возврате такой корреспонденции Застройщику в связи с неполучением ее Участником долевого строительства, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от исполнения обязательств от даты, указанной оператором почтовой связи на штампе возврата такой корреспонденции в адрес Застройщика.

**12.4.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

В случае недостижения согласия по спору или разногласию в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

**12.5.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

**12.6.** Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

**12.7.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственная регистрация настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве осуществляется Сторонами совместно путем подачи в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве соответствующего заявления, с приложением требуемого комплекта документов, с оплатой государственных пошлин за государственную регистрацию Договора участия в долевом строительстве согласно законодательству о налогах и сборах.

**12.8.** Участник долевого строительства предоставляет Застройщику все требуемые для осуществления государственной регистрации Договора документы и нотариально заверенную доверенность на представителя Застройщика.

**12.9.** Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу: экземпляр №1 - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, экземпляр № 2 - для Застройщика, экземпляр №3 - для Участника долевого строительства.

**12.10.** Перечень приложений к настоящему Договору, составленных Застройщиком, согласованных с Участником долевого строительства и являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве.

### **13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.**

**Застройщик:**

**Акционерное общество «КОНЦЕПТ ИНВЕСТ» (АО «КОНЦЕПТ ИНВЕСТ»)**

Адрес местонахождения и фактический адрес: 119192, г. Москва, Мичуринский проспект, дом 26, помещение XXII  
р/с 40702810000750008659 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва  
к/с 30101810145250000411  
БИК 044525411  
ИНН 7734367911  
КПП 772901001  
Номер телефона: +7 (495) 132-07-64  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Надырли Н.Э./

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Описание и расположение Объекта:**

| Этаж | Условный (проектный) номер квартиры | Кол-во комнат | Проектируемая площадь (кв.м) |   |               |
|------|-------------------------------------|---------------|------------------------------|---|---------------|
|      |                                     |               | Расчетная площадь (с коэфф.) | Общая площадь жилого помещения (без балконов, лоджий) | в т.ч., жилая |
|      |                                     |               |                              |   |               |

**СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА (КВАРТИРЫ)**

**Застройщик:**  
АО «КОНЦЕПТ ИНВЕСТ»

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор  
\_\_\_\_\_/Надырли Н.Э./

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**М.П.**