

Договор № ВСФ-XX-XXX
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

_____ года

Закрытое акционерное общество «ВекторСтройФинанс», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 46 по г. Москве 30 апреля 2004 года, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (бланк серия 77 № 007058572), выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве 30.04.2004 г., ОГРН 1047796308383, ИНН 7701535568, КПП 770101001, адрес местонахождения: Россия, 105082, г. Москва, Рубцовская наб., д. 3, стр. 1, этаж 15, в лице Генерального директора Дронова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

_____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1.1. **Многоквартирный дом** (далее – **Дом**) – многоквартирный _____этажный _____секционный многоквартирный жилой дом с нежилыми первыми этажами: **Корпус № _____**, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, входящий в состав Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства), имеющий следующие характеристики:

Вид	многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	
Общая площадь здания (проектная), кв.м	
Общая площадь квартир (проектная), кв.м	
Материал наружных стен и каркаса объекта	
Материал перекрытий	
Класс энергоэффективности	
Сейсмостойкость	

Дом расположен на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002006:18074, по адресу: г. Москва, Рязанский проспект, далее по тексту – «Земельный участок», находящийся в собственности Застройщика на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 21.11.2013 года № 130, удостоверенного нотариусом города Москвы Ульяновской Ольгой Дмитриевной 21.11.2013 года, реестровый номер I-3956, о чем в Единый государственный реестр

недвижимости внесена запись о государственной регистрации № 77:04:0002006:18074-77/004/2017-9 от 20.12.2017.

Описание земельного участка: категория земель: «Земли населенных пунктов», разрешенное использование: религиозное использование (3.7) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); развлечения (4.8) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); автомобильный транспорт (7.2) (земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (1.2.11)); железнодорожный транспорт (7.1) (земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (1.2.11)); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, - религии (1.2.17)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)).

Строительным адресом Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства) на указанном земельном участке считать следующий адрес: **г. Москва, Рязанский пр-т, корпус _____.**

1.1.2. Объект долевого строительства (Объект, Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (Квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, а также общее имущество в Доме, определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж	№ подъезда /№ секции	Общая площадь без учета лоджий/ балконов (проектная), кв.м	Площадь Квартиры с учетом лоджий/ балконов (проектная), кв.м (Приведенная площадь)	Кол-во комнат	площадь частей Квартиры (проектная), м ²	
							Наименование помещения	Площадь (проектная), кв.м
1	2	3	4	5	6	7	8	9

1.1.3. Основной характеристикой Квартиры является ее Площадь с учетом лоджий/балконов, под которой понимается сумма площадей всех частей Жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площадь лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3 (далее – Приведенная площадь).

Определенная настоящим пунктом Приведенная площадь Квартиры с учетом площади лоджий и балконов применяется Сторонами исключительно для расчета Цены Договора.

1.1.4. Технические характеристики Квартиры (в т.ч. Приведенная площадь Квартиры с учетом лоджий/ балконов) определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Схема расположения Квартиры на этаже указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.5. Адрес Объекта, фактический номер Объекта, его характеристики (в том числе - площади жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) уточняются после окончания строительства (создания) Дома, в составе которого находится Объект, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта производится после ввода Дома в эксплуатацию и проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами и т.п., которые на момент ввода Дома в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры Кадастрового инженера»).

1.1.6. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение Приведенной площади и площади Квартиры с учетом балконов/лоджий (уточненной по обмерам Кадастрового инженера) существенными изменениями Объекта. Площадь Квартиры с учетом лоджий и балконов (уточненная по обмерам Кадастрового инженера) на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта может иметь отклонения от Приведенной площади (столбец 6 таблицы, приведенной в п. 1.1.2. настоящего Договора), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение Цены Договора в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора.

1.1.7. Объект передается Участнику долевого строительства без чистовой отделки и инженерного оборудования, в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к настоящему Договору – «Перечень работ, выполняемых в Квартире».

1.1.8. Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит право на общую площадь Объекта исчисляемую как сумма фактических жилых и вспомогательных площадей

Объекта, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости удостоверяющая право собственности Участника долевого строительства на Объект содержит информацию исключительно об общей площади Квартиры (сумме жилых и вспомогательных площадей помещений), в которую не включены площади балконов, лоджий, террас и т.п.

Стороны согласовали, что исключение площадей балконов, лоджий, террас из общей площади Квартиры при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета балконов, лоджий и террас в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного настоящим Договором.

1.2. Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

1.3. В проект Дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация Объекта, а также площадь Объекта с учетом лоджий и балконов, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

1.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру, а также и земельный участок, на котором расположен Дом. При этом государственная регистрация прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является и государственной регистрацией права собственности на долю в общем имуществе Дома, в том числе – на земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Размер доли Участника долевого строительства в общем имуществе Дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Доме (площади Объекта).

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон 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» (далее по тексту – «Закон»).

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

2.2.1.1. Разрешение на строительство № 77-185000-014538-2017 выданное 22 мая 2017 года;

2.2.1.2. Договор купли-продажи недвижимого имущества от 21.11.2013 года № 130.

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://www.2119.ru>.

2.3. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник долевого строительства выражает согласие:

2.3.1. На преобразование раздел (межевание) (в т.ч. раздел земельного участка, выдел из земельного участка) Застройщиком Земельного участка, на котором ведется строительство Дома, в соответствии с земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации и, как следствие, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с прекращением его существования как единого объекта недвижимости;

2.3.2. На образование новых земельных участков, с предоставлением Застройщику права самостоятельного согласования (уточнения) местоположения границ и/или площадей новых земельных участков, в т.ч. нового земельного участка под Домом и постановку на кадастровый учет (временный кадастровый учет) вновь сформированных земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и последующим оформлением права собственности Застройщиком на вновь сформированный участок, на последующее преобразование вновь образованных земельных участков (объединение, перераспределение земельных участков);

2.3.3. На передачу в залог (в том числе последующий) Земельного участка, на котором ведется строительство Дома, и вновь образованных по итогу реализации п.п.2.3.1, 2.3.2. Договора земельных участков, в качестве обеспечения по кредитным договорам, заключенным Застройщиком.

2.3.4. На изменения предмета залога по Договору по итогу реализации п.п.2.3.1, 2.3.2. Договора (то есть на замену залога права собственности Застройщика на Земельный участок на залог права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок под Домом).

2.3.5. На осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных сведений в Единый государственный реестр недвижимости и Государственный кадастр недвижимости.

2.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию – не позднее **30 июня 2021 года**.

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее **31 декабря 2021 года**. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

2.6. Земельный участок обременен ипотекой (залогом) в пользу ПАО «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, место нахождения по адресу: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19), на основании Договора ипотеки № 4435-И от 20 февраля 2018 года.

Согласие ПАО «Сбербанк России» на удовлетворение требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст.15 Закона, а также на прекращение права залога на объект долевого строительства в соответствии с ч.6, 8 ст.13 Закона получено.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

3.2.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.5. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.4. Письменно сообщить Участнику долевого строительства не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.2.5. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с п. 4.4. Договора.

3.2.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению.

3.2.7. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.2.8. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. При этом государственная регистрация настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства на имя Участника долевого строительства осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

3.2.9. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

3.2.10. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее указанного в п. 2.5. настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, с соблюдением условий, указанных в ст. 6 настоящего Договора, а также исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

3.2.11. Застройщик имеет право привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

3.2.12. Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, и в том числе

Объекта долевого строительства (далее - «Цена Договора») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. Произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с п. 4.4. Договора.

3.3.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения обязательств Участника долевого строительства согласно п.п. 3.3.1.-3.3.2. Договора.

С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по передаточному акту: нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

3.3.4. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

3.3.5. До получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости подтверждающей право собственности Участника долевого строительства на Квартиру не производить в ней какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.

3.3.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь:

3.3.6.1. Предоставить **Застройщику** нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги **Участника долевого строительства** на заключение настоящего Договора или заявление об отсутствии зарегистрированного брака;

3.3.7. С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по передаточному акту- оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущество Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи до оформления права собственности на Квартиру Участника долевого строительства, но авансом не менее чем за 3 (Три) месяца.

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию.

Участник долевого строительства обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома в порядке, установленном п.3.3.7. настоящего Договора.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

3.3.9. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению Цены Договора согласно п. 4.2. настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Расходы по государственной регистрации договора об уступке по настоящему Договору на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора (Далее – Цена Договора) определена Сторонами в размере _____ (_____) рублей ____ копеек, НДС не облагается, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м Площади Квартиры с учетом лоджий/балконов (столбец 6 таблицы характеристик Объекта, указанных в п.1.1.2. настоящего Договора) – _____ (_____) рублей ____ копеек.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, могут быть направлены Застройщиком на следующие цели:

1) строительство (создание) Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства) в целом (в границах элемента планировочной структуры квартала) в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание), включая, но не ограничиваясь:

- услуги (работы) заказчика, технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчиков;

- приобретение материалов, используемых при строительстве;

- прочие расходы на строительство.

2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права собственности на земельный участок. Возмещение затрат на изменение функционального назначения земельного участка. Оплата и/или возмещение затрат на уплату налога за земельный участок. Оплата и/или возмещение затрат на подготовку строительной площадки, включая затраты на приобретение и снос существующих на земельном участке объектов недвижимости в целях строительства Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства);

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства), а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы;

4) строительство, реконструкция (и/или возмещение затрат на строительство, реконструкцию) систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства) к сетям инженерно-технического обеспечения, в т.ч. объектов, передаваемых органам государственной власти, местного самоуправления или эксплуатирующим организациям;

5) внесение платы (возмещение затрат в связи с внесением платы) за подключение (технологическое присоединение) Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства) к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории, на строительство и (или) реконструкцию в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек). Объекты социальной инфраструктуры передаются в государственную или муниципальную собственность.

7) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства) и объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, объектов транспортной инфраструктуры;

8) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

9) прочие расходы и платежи, связанные со строительством Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства).

Вышеуказанные затраты могут быть понесены Застройщиком как за счет собственных средств, так и за счет кредитов и(или) займов, привлеченных Застройщиком. В случае финансирования затрат, перечисленных в п.п. 1-9 настоящего пункта Договора, за счет привлеченных заемных средств, денежные средства Участника долевого строительства, направленные на возмещение этих затрат, могут быть перечислены Застройщиком в погашение заемных средств.

Денежные средства Участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Многофункционального жилого комплекса (4-я очередь строительства), возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются вознаграждением Застройщика.

Стороны согласовали, что оплата услуг Застройщика по настоящему Договору составляет ___% (___ процентов) от Цены Договора.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение **5 (Пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора.

При перечислении Цены Договора Участник долевого строительства указывает следующее назначение платежа: «Оплата по Договору № **ВСФ-XX-XXX** участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «_____» года, НДС не облагается.»

Участник долевого строительства настоящим гарантирует строгое соблюдение им обязательства внести Цену Договора, указанную в п. 4.1. настоящего Договора, только после государственной регистрации настоящего Договора. Платеж, совершенный Участником долевого строительства с нарушением настоящей гарантии, признается Сторонами ненадлежащим и все негативные последствия, связанные с нарушением данной гарантии, несет Участник долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

4.3. Датой оплаты считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.4. Окончательная сумма Цены Договора Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с Площадью Квартиры с учетом лоджий и балконов по данным обмеров Кадастрового инженера. При расхождении Площади Квартиры с учетом площадей помещений лоджий и балконов, указанной в техническом (кадастровом) паспорте, выданном органом технической инвентаризации, с Приведенной площадью Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора (6 столбец таблицы характеристик Объекта, указанных в п.1.1.2. настоящего Договора), Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

4.4.1. В случае увеличения Площади Квартиры с учетом лоджий и балконов по результатам обмеров Кадастрового инженера более чем на 0,5 кв.м, Цена договора увеличивается, взаиморасчеты производятся в соответствии с п. 4.4.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан внести дополнительную оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата должна быть произведена в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.4.2. В случае уменьшения Площади Квартиры с учетом лоджий и балконов по результатам обмеров Кадастрового инженера более чем на 0,5 кв.м, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного заявления от Участника долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства.

4.4.3. При взаиморасчетах Стороны исходят из цены 1 (Одного) кв. м. Площади Квартиры, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, помноженной на Площадь Квартиры с учетом лоджий и балконов, состоящую из площадей жилого помещения и площадей помещений вспомогательного назначения, лоджий и балконов с учетом коэффициентов, указанных в п.1.1. настоящего Договора (площадь лоджий - с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - с

понижающим коэффициентом 0,3), отраженных в техническом (кадастровом) паспорте, выданном органом технической инвентаризации.

4.5. Взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора Участник долевого строительства производит до подписания Акта приема-передачи.

4.6. Исходя из того, что Площадь Объекта окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартиры, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п. 5 ст. 7 Закона и исчисляется с момента сдачи Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона и исчисляется с даты подписания первого передаточного или иного документа о передаче Объекта в ДOME.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п. 4.4.1 настоящего Договора. Если к моменту передачи Объекта оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

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

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.5. настоящего Договора.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5. настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.5. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. 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.

7. Обеспечение выполнения обязательств

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащий Застройщику Земельный участок и строящийся на Земельном участке Дом.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с учетом особенностей, установленных Законом.

7.3. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

7.3.1. Наступления предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

7.3.2. Прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

7.4. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п.7.3. настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

7.5. Стороны, основываясь на положениях ст. 342 ГК РФ и ст. 13 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», настоящим устанавливают право Застройщика без получения какого-либо иного, за исключением данного, согласия со стороны Участника долевого строительства, передать в залог банку право на Земельный участок и/или земельные участки, образованные в результате разделения Земельного участка, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, а также инженерные сети, коммуникации и благоустройство прилегающей территории. Участник долевого строительства, в свою очередь, соглашается и подтверждает свое согласие на данное право Застройщика.

7.6. В соответствии с ч. 4 ст. 3 Закона, до государственной регистрации Договора Застройщик исполняет обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, формируемый за счет указанных отчислений (взносов) и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, в порядке и в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

8.4. Во всех случаях расторжения/прекращения Договора, кроме случаев прекращения ввиду исполнения, возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Споры и претензии Сторон по исполнению настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке. Соблюдение досудебного (претензионного) порядка обязательно. Срок рассмотрения претензии получившей Стороной – не более 20 (двадцать) календарных дней с момента получения.

9.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Ответственность Сторон

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору в соответствии с п. 4.2., 3.3.7. или 3.3.2. Договора, Застройщик на основании соответствующего письменного требования имеет право взыскать с Участника долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

10.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ. По указанному в

настоящем пункте обязательству, личность кредитора имеет существенное значение для Застройщика.

10.5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п.3.3.5. настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10 % (Десяти процентов) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника долевого строительства на их проведение не требуется.

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Под форс-мажорными понимаются также аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

11.3. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

11.4. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 15 рабочих дней с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

12. Заключительные положения

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

12.2. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга. Сторона, не известившая (ненадлежащим образом известившая) другую Сторону об изменении своих реквизитов, самостоятельно и в полном объеме несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия.

Если Участником долевого строительства не будут надлежащим образом сообщены Застройщику иные реквизиты, чем указаны в разделе 13 настоящего Договора, то все извещения, письма, требования и прочие документы, связанные с исполнением настоящего Договора, отправленные по заявленным реквизитам Участника долевого строительства будут считаться доставленными. Риск неполучения или несвоевременного получения документов от Застройщика по настоящему Договору в связи с нарушением порядка и/или сроков извещения Застройщика об изменениях своих реквизитов, несет Участник долевого строительства.

12.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

12.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, страхования Застройщика в пользу Участника долевого строительства, надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Многоквартирный дом.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, указанной в п. 3.3.8 настоящего Договора, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

12.7. Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.8. Неотъемлемой частью Договора является:

12.8.1. Приложение № 1 – Схема расположения Квартиры на этаже.

12.8.2. Приложение № 2 – Перечень работ, выполняемых в квартире.

13. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»:

ЗАО «ВекторСтройФинанс»

Юридический адрес: 105082, г. Москва,

Рубцовская наб., д. 3, стр. 1, этаж 15

Почтовый адрес: 119435, г. Москва,

ул. Малая Пироговская, д. 18, стр. 1,

оф. 507

ИНН 7701535568, КПП 770101001,

Расчётный счёт 40702.810.8.38000026981

БИК 044525225

Банк ПАО СБЕРБАНК

Корр. счёт 30101.810.4.00000000225

«Участник долевого строительства»:

Подписи Сторон:

ЗАО «ВекторСтройФинанс»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/С.Н. Дронов/

М.П.

_____/_____ /

**Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ ВСФ-XX-XXX от _____ года**

Схема расположения Квартиры № ____ на этаже

- изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (Квартира) под проектным номером № ____, площадью с учетом площадей лоджий/балконов ____ кв.м, состоящее из ____ комнат, расположенное на ____ этаже, **подъезд ____ /секция ____** **девятиэтажного** трехсекционного жилого Дома с первым нежилым этажом корпуса № ____, общей площадью _____ (_____) кв.м, входящего в Многофункциональный жилой комплекс (4-я очередь строительства), расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 77:04:0002006:18074 по адресу: г. Москва, пр-кт Рязанский.

Корпус ____, подъезд ____ /секция ____, Этаж ____, Квартира № ____

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом.

Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

Подписи Сторон:

**ЗАО «ВекторСтройФинанс»
Генеральный директор**

Участник долевого строительства:

_____/С.Н. Дронов/
М.П.

_____/_____/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ ВСФ-XX-XXX от _____ года

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства без чистовой отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

1. Несущие стены, полы и потолки – монолитный железобетон.
2. Наружные ограждающие конструкции из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
3. Перегородки межквартирные из бетонных блоков; межкомнатные перегородки не возводятся. Перегородки межкомнатные, включая санузлы, обозначаются трассировкой в один ряд из кирпича или ячеистых пенобетонных блоков (помимо стен, граничащих с шахтами прохождения инженерных коммуникаций, которые выкладываются на полную высоту);
4. Входная дверь в квартиру - металлическая, окрашенная.
5. Окна и балконные двери в квартире – алюминиевый стеклопакет.
6. Остекление лоджий – холодное остекление.
7. Стяжка полов в квартирах и гидроизоляция в санузлах не производятся.

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объектах долевого строительства:

1. Вентиляция – естественная, вытяжка из квартиры осуществляется через технологические отверстия в помещениях санузла и кухни.
2. Отопление - на каждом этаже в межквартирном коридоре предусмотрены встроенные шкафы, в которых размещаются распределительные коллекторы с отводящими трубопроводами для каждой квартиры. Поквартирная разводка трубопроводов в подготовке пола выполнена в защитной гофротрубе, закрывается стяжкой владельцем квартиры при выполнении отделочных работ.
3. Холодное водоснабжение – запроектирована подготовка трубопроводов холодной воды в каждую квартиру. Для каждой квартиры устанавливаются счетчики воды, регуляторы давления и запорная арматура.
4. Горячее водоснабжение - запроектирована подготовка трубопроводов горячей воды в каждую квартиру. Для каждой квартиры устанавливаются счетчики воды, регуляторы давления и запорная арматура.
5. Канализация – в помещениях санузла и кухни установлены отводящие трубы, соединённые со стояком, изготовленным из безнапорного полипропилена.
6. Электроснабжение – ввод в квартиру выполнен от этажного распределительного щита, поквартирная электроразводка не предусмотрена. Счетчики устанавливаются в распределительном щите.
7. Телефонизация, радификация и система кабельного телевидения – предусмотрена разводка от этажных слаботочных щитов до квартиры.
8. Предусмотрена установка домофона, обеспечивающего двустороннюю звуковую связь квартиры с вызывной панелью, установленной рядом со входом в подъезд.

Подписи Сторон:

ЗАО «ВекторСтройФинанс»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____/С.Н. Дронов/
М.П.

_____/_____/