**Договор № $$НомерДоговора&&**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**г. Москва $$ДатаЗаключения&&**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Объект-М»**,созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации (ИНН 7725549175, КПП 772501001, ОГРН 1057748299113, адрес: 115280, г. Москва ул. Автозаводская, д. 23, стр. 86, помещение I (62)), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, **$$Подписант&&**, с одной стороны,

и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** $$ТекстРеквизитовДольщиковМСР&&, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем **«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:**

**Многоквартирный дом (далее** по тексту **– «Дом») –** жилой 6-9-14 переменной этажности с 2-мя подземными уровнями 212-ти квартирный 5-ти секционный комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (Лот 5), общей площадью квартир ориентировочно 16 953,4 (шестнадцать тысяч девятьсот пятьдесят три целых четыре десятых) кв.м. строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0002004:3222, общей площадью 31 234 (тридцать одна тысяча двести тридцать четыре) квадратных метров, категория земель: «земли населенных пунктов», , расположенном по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл. 23, участок № 5. Дом, в котором расположен Объект долевого строительства, имеет следующие проектные характеристики: функциональное назначение дома: жилой комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (Лот 5), общая площадь: 36 131,8 кв.м., материал наружных стен: подземная часть – монолитные железобетонные; надземная часть - монолитно-железобетонный каркас с заполнением мелкоштучным материалом (кирпич), материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные, класс энергоэффективности: В (высокий), класс сейсмостойкости: менее 6 баллов.

Права Застройщика на указанный земельный участок основаны на Договоре аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-045538 от «23» октября 2014 г., зарегистрированном Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним «11» декабря 2014 г. внесена запись регистрации № 77-77-05/043/2014-621 (в редакции Дополнительных соглашений к Договору аренды земельного участка от «23» октября 2014 г. № М-05-045538: от «09» июля 2015 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «27» августа 2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 77-77/022-77/005/013/2015-153/1; от «29» января 2016 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «04» февраля 2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 77-77/022-77/022/024/2016-2928/1; от «16» февраля 2016 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «17» февраля 2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 77-77/022-77/022/023/2016-2877/1), далее **–«Земельный участок».**

**Дом возводится по адресу (строительный адрес):** Москва, ЮАО, Даниловский, улица Автозаводская, вл. 23, участок № 5 в соответствии с Разрешением на строительство № 77-126000-011425-2015 от «04» августа 2015 г., выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

**Жилое помещение (Квартира) –** изолированное, предназначенное для проживания помещение (квартира), состоящее из жилых помещений и помещений вспомогательного назначения, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

**Общая (проектная) площадь Квартиры –** сумма полезной площади Квартиры и площади помещений вспомогательного назначения. При расчете общей (проектной) площади Квартиры площадь балкона/лоджии учитывается с применением к фактической площади балкона/лоджии понижающего коэффициента - 0,3/0,5.

**Объект долевого строительства:**

**- Жилое помещение (Квартира) со следующими характеристиками:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер лота**  **(условный)** | **Секция** | **Этаж** | **Номер квартиры (условный)** | **Порядковый № квартиры на площадке** | **Количество комнат** | **Площадь Квартиры**  **(без учета площади балкона/ лоджии)**  **кв.м.** | **Площадь**  **балкона/лоджии**  **(с учетом понижающего коэффициента)**  **кв.м.** | **Общая (проектная) площадь Квартиры**  **(с учетом площади балкона/ лоджии)**  **кв.м.** |
| $$Корпус&& | $$Подъезд&& | $$ЭтажКвартиры&& | $$СтроительныйНомер&& | $$ПорядковыйНомерНаПлощадке&& | $$КоличествоКомнат&& | $$ПлощадьНеприведенная&& | $$ПлощадьБалконов&& | $$ПлощадьПриведенная&& |

Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Описание Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к настоящему договору.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства (Квартира) **не будет иметь никакой отделки и оборудования**, и будет передана Участнику долевого строительства в степени и состоянии строительной готовности, определяемой проектной документацией на Дом, при этом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливается и не поставляется;

- работы по заземлению ванн не выполняются;

- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;

- работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов не выполняются;

- монтаж и допуск электроустановки Объекта долевого строительства по отдельному согласованному в установленном порядке проекту в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением по постоянной схеме выполняется Участником долевого строительства;

- электрическая плита не устанавливается и не поставляется;

- устройство вентиляционных шахт выполняется на всю высоту без оштукатуривания, остальные перегородки, в т.ч. перегородки санузлов и коммуникационных шахт выполняются на высоту не более 300 мм из мелкоштучных материалов;

- устанавливаются оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и оштукатуривания внутренних откосов, лоджии выполняются остекленными;

- устанавливается входной дверной блок, укомплектованный скобяными изделиями;

- выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами без трубных разводок для подключения смесителей кухонных моек, умывальников, ванн, смывных бачков и унитазов, отводы оканчиваются шаровым краном с заглушкой;

- выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);

- выполняются системы отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов;

- устанавливаются этажные электрощиты и внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ, с установкой аппарата ограничивающего потребление электроэнергии;

- слаботочные системы (радио, телефон, телевидение) – доводятся до этажных щитов;

- общее заземление выводится на этажные электрощиты. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняет все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектной документацией на строительство Дома (далее по тексту – «проектная документация») и принимает комплектность строительства в целом.

Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства вносить такие изменения в проектную документацию, которые улучшают качество Объекта долевого строительства, а также такие изменения, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства по сравнению с условиями настоящего Договора. Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

* 1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.
  2. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности находится или будет находиться Земельный участок, свое согласие на объединение Земельного участка, перераспределение Земельного участка, раздел Земельного участка и выдел из Земельного участка других (другого) земельных участков под строящийся Дом и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки и т.п.), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на Земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Дома, и/или в целях ввода Дома в эксплуатацию (отдельных этапов и/или очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки. В отношении образуемых земельных участков, на которых ведется строительство Дома, в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог права аренды на земельный участок/залог земельного участка.

1. **Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика**

**2.1.** Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 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 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в части положений, сохраняющих свою силу) и Федеральный закон от 13.07.2015 N 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:

- Разрешением на строительство № 77-126000-011425-2015 от «04» августа 2015 г., выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы на строительство объекта капитального строительства: Жилой комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (Лот 5), возводимыми по адресу (строительный адрес): г. Москва, ЮАО, Даниловский, улица Автозаводская, вл.23, участок № 5. Срок действия указанного разрешения на строительство до **«04» декабря 2018 г.**;

- Договором аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-05-045538 от 23.10.2014 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «11» декабря 2014 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 77-77-05/043/2014-621 (в редакции Дополнительных соглашений к Договору аренды земельного участка от «23» октября 2014 г. № М-05-045538: от «09» июля 2015 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «27» августа 2015 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 77-77/022-77/005/013/2015-153/1; от «29» января 2016 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «04» февраля 2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 77-77/022-77/022/024/2016-2928/1; от «16» февраля 2016 г. зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «17» февраля 2016 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 77-77/022-77/022/023/2016-2877/1).

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://lsrobject-m.ru/>.

2.2.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

**2.3.** Предполагаемыйсрок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **до «31» декабря 2017 г.** Указанный срок может быть изменен (сокращен или увеличен) Застройщиком, что не влияет на срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**2.4.** Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика.

1. **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 к Дому территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (далее по тексту – «**Доля участия»**) и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**3.2. Застройщик обязуется:**

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнением 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. 6.1 Договора в порядке, установленном настоящим Договором. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.2.4. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров организации, осуществляющей кадастровый или технический учет (далее по тексту – БТИ) в соответствии с п. 4.3 Договора.

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

3.2.6. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика.

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

3.2.8. Выбрать организацию для осуществления функций управления (эксплуатации) Домом и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания Договора с этой организацией.

**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 в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.2. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.3 Договора.

3.3.3. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

3.3.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.5. До момента регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

3.3.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Дома в эксплуатацию, управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемая Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению (эксплуатации) Домом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома, Объекта долевого строительства начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Домом.

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

**3.4.** Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика, в том числе (при наличии задолженности) одновременно с переводом долга на третье лицо (нового участника долевого строительства), в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**3.5.** Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и Земельный участок, на котором расположен Дом (в соответствующих границах и площади Земельного участка, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации), с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке.

1. **Цена Договора («Доля участия») и порядок расчетов**

**4.1.** Доля участия Участника долевого строительства составляет **– $$СуммаДоговора&& ($$СуммаДоговораПрописью&&)** (включая налоги, подлежащие начислению и уплате в соответствие с законодательством Российской Федерации).

4.1.1. Расчет Доли участия произведен исходя из цены строительства (создания) одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства в размере – **$$ЦенаПоДоговоруПоПриведеннойПлощади&& ($$ЦенаПоДоговоруПоПриведеннойПлощадиПрописью&&)** (включая налоги, подлежащие начислению и уплате в соответствие с законодательством Российской Федерации). Предусмотренная цена строительства (создания) одного квадратного метра площади Квартиры изменению не подлежит при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора, по порядку и срокам внесения Доли участия.

4.1.2. Сумма денежных средств, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется по окончании строительства в момент оказания услуги как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства. Моментом оказания услуги является передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии со статьями 18 и 18.1 Закона, в том числе на строительство (создание) Дома и иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на строительство, реконструкцию объектов социальной инфраструктуры и (или) на уплату процентов по целевым кредитам на их строительство, возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с заключением договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры.

**4.2.** Участник долевого строительства обязуется внести Долю участия, указанную в п. 4.1 Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо иным, не запрещенным действующим законодательством способом, в следующем порядке:

- ***«Единовременный платеж»*** в размере **$$СуммаДоговора&& ($$СуммаДоговораПрописью&&)** подлежит оплате не позднее недели с даты заключения настоящего Договора.

ЛИБО!!!!

$$НомерАбзацСКоличествомМесяцев&&.

**4.3.** Окончательная сумма Доли участия Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с общей площадью Квартиры, определенной по данным обмеров БТИ, исходя из цены строительства (создания) одного квадратного метра площади Квартиры, указанной в п. 4.1.1 настоящего Договора. При определении площади Квартиры по данным обмеров БТИ (или иной организации, осуществляющей кадастровый или технический учет), стороны исходят из того, что площадь балкона/лоджии уточняется при определении площади Квартиры с учетом применения к фактической площади балкона/лоджии понижающего коэффициента – 0,3/0,5. При расхождении площади Квартиры в сторону увеличения или уменьшения, определенной по данным обмеров БТИ, с учетом площади балкона/лоджии, с проектной площадью Квартиры, стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

4.3.1. В случае увеличения площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, с учетом площади балкона/лоджии, Участник долевого строительства в течение недели с даты его письменного уведомления обязан внести дополнительную Долю участия путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.3.2. В случае уменьшения площади Квартиры по результатам обмеров БТИ, с учетом площади балкона/лоджии, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства, в течение недели со дня подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику.

**4.4.** Проведение взаиморасчетов в порядке, предусмотренном п. 4.3 настоящего Договора, производится сторонами в случае, если расхождение площади Квартиры, определенной по результатам обмеров БТИ, с учетом площади балкона/лоджии, с ее проектной площадью, предусмотренной Договором, изменится в большую или меньшую сторону более чем 1 (один) квадратный метр.

**4.5.** Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, предусмотренных Договором или законодательством. При этом изменение размера общей площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 5% и менее размера общей площади, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, не является существенным.

**5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям Договора, обязательным 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.

**5.3.** Под нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его частей для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006, и иными нормативными документами.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, 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 такого объекта долевого строительства, составляет 5 (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 участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**5.5.** 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.

**5.6.** Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемые при строительстве Дома, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества Объекта долевого строительства и не увеличивает Долю участия.

**6. Передача Объекта долевого строительства**

**6.1.** Начало передачи Объекта долевого строительства определяется в соответствии с п.п. 6.2, 6.3 настоящего Договора, а окончание – не позднее **«31» декабря 2018 г.**

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу. Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, если передача Объекта долевого строительства произошла в пределах срока передачи, с учетом п.п. 6.4, 6.6 настоящего Договора.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению Доли участия, согласно п.п. 4.2, 4.3 настоящего Договора.

**6.3.** 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. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством sms-информирования и/или посредством размещения указанной информации на сайте <http://lsrobject-m.ru/>.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любое время в пределах срока передачи. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

**6.4.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, указанное в п. 6.3 настоящего Договора, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

**6.5.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (два) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя его содержания признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**6.6.** Участник долевого строительства, обнаруживший в процессе передачи недостатки Объекта долевого строительства, вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать от Застройщика устранения таких недостатков. На период устранения Застройщиком недостатков процесс передачи Объекта долевого строительства приостанавливается. Застройщик устраняет выявленные недостатки в разумный срок, после чего любым доступным способом извещает Участника долевого строительства о необходимости продолжить передачу Объекта долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан в указанный Застройщиком срок завершить процесс передачи Объекта долевого строительства. Приостановка процесса передачи Объекта долевого строительства не образует просрочки передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств по завершению процесса передачи Объекта долевого строительства освобождает Застройщика от ответственности за нарушение срока передачи.

**6.7.** Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его не пригодным для проживания (или иного использования по назначению – для нежилых помещений), не является основанием для отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

**7. Обеспечение исполнения 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 принадлежащие Застройщику права на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Дом. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван по инициативе Застройщика с постановкой образованных земельных участков на государственный кадастровый учет, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**7.2.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче Участнику долевого строительства жилого помещения по настоящему Договору обеспечивается страхованием гражданской ответственности Застройщика, посредством заключения последним со страховой организацией договора страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения. Застройщик за свой счет до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства, производит по своему выбору заключение договора страхования со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление данного вида страхования в соответствии с законодательством Российской Федерации. Договоры страхования ответственности по каждому договору участия в долевом строительстве оформляются в виде одного отдельного полиса (договора страхования) на каждый объект долевого строительства (жилое помещение - квартира). В страховом полисе указываются сведения о страховщике, страхователе, выгодоприобретателе, договоре участия в долевом строительстве, объекте долевого строительства, страховой сумме, страховом случае, дате выдаче полиса и его сроке действия. Страхование гражданской ответственности Застройщика по настоящему Договору производится в пользу Участника долевого строительства (выгодоприобретателя по договору страхования). Объектом страхования являются имущественные интересы Застройщика, связанные с ответственностью Застройщика перед Участником долевого строительства в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением последним обязательств по передаче жилого помещения. Условия страхования гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения, порядок выплаты страхового возмещения определяются правилами страхования. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с правилами страхования и получил экземпляр указанных правил при подписании настоящего Договора.

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

**8. Срок действия Договора**

**8.1**. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**8.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между сторонами и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

**9. Порядок разрешения споров**

**9.1.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.

**9.2.** В случае невозможности достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**9.3.** Подсудность споров по искам Участника долевого строительства к Застройщику определяется в соответствии с законодательством. Застройщик вправе предъявить иск к Участнику долевого строительства в Симоновский районный суд города Москвы (а если спор подведомственен мировому судье – Мировому судье судебного участка № 248 Симоновского района города Москвы).

**10. Ответственность сторон**

**10.1.** За неисполнение и/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, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

**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 (Доли участия) и о последствиях неисполнения такого требования.

**10.4.** Ответственность Застройщика наступает в случаях и в порядке, предусмотренных Законом и иными нормативными актами, действующими в Российской Федерации.

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

**11.2.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шесть) месяцев подряд, стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**12. Прочие условия**

**12.1.** С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности недвижимым имуществом в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством Российской Федерации. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме переходит к Участнику долевого строительства в порядке и объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**12.2.** С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязательства Застройщика ограничиваются гарантийными обязательствами, предусмотренными настоящим Договором и Законом.

**12.3.** В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

**12.4.** В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» Участник долевого строительства дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений.

**13. Заключительные положения**

**13.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

**13.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение семи рабочих дней с даты вступления в силу изменений) письменно извещать друг друга.

**13.3.** 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, согласно Закону.

**13.4.** Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

**13.5.** Уведомления, направляемые сторонами в связи с настоящим Договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения, должны быть адресованы соответствующей стороне и доставляться по указанным ниже адресам либо иному адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменной форме.

Уведомления Застройщику направляются по адресу: **115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 23, стр. 86, пом. I (62).**

Уведомления Участнику долевого строительства направляются по адресу:**­­­­­­ $$ДольщикАдресКорр&&.**

Уведомление, направленное стороне заказным письмом с уведомлением и описью вложения по адресу, указанному в Договоре, считается полученным на дату, указанную в соответствующей отметке на уведомлении, но в любом случае не позднее 6 (шесть) дней с даты направления заказного письма.

Также уведомления в связи с настоящим Договором могут быть вручены сторонам лично под расписку в получении. В таком случае датой уведомления считается дата его получения соответствующей стороной.

**13.6.** Настоящий Договор подписан в пяти идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, три – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**13.7.** Неотъемлемой частью Договора является:

**13.7.1.** Приложение № 1 – «Описание Объекта долевого строительства»;

**Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР.Объект-М»**

ИНН/КПП 7725549175/772501001

Адрес: 115280, г. Москва ул. Автозаводская, дом 23, строение 86, помещение I(62)

Банковские реквизиты:

**р/с** 40702810301400006450 **в АО "АЛЬФА-БАНК" г. Москва**

**к/с** 30101810200000000593, **БИК** 044525593

**р/с** 40702810377000092797 **в Ф-Л ПАО «Банк «Санкт-Петербург» в г. Москве ПАО «Банк «Санкт-Петербург»** по адресу: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д.40, стр.2

**к/с** 30101810045250000142, **БИК** 044525142

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/$$ПодписантПодпись&&/**

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин Российской Федерации** $$ТекстРеквизитовДольщиковМСР&&

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/$$ТекстДольщиковФИО\_БезГр&&/**

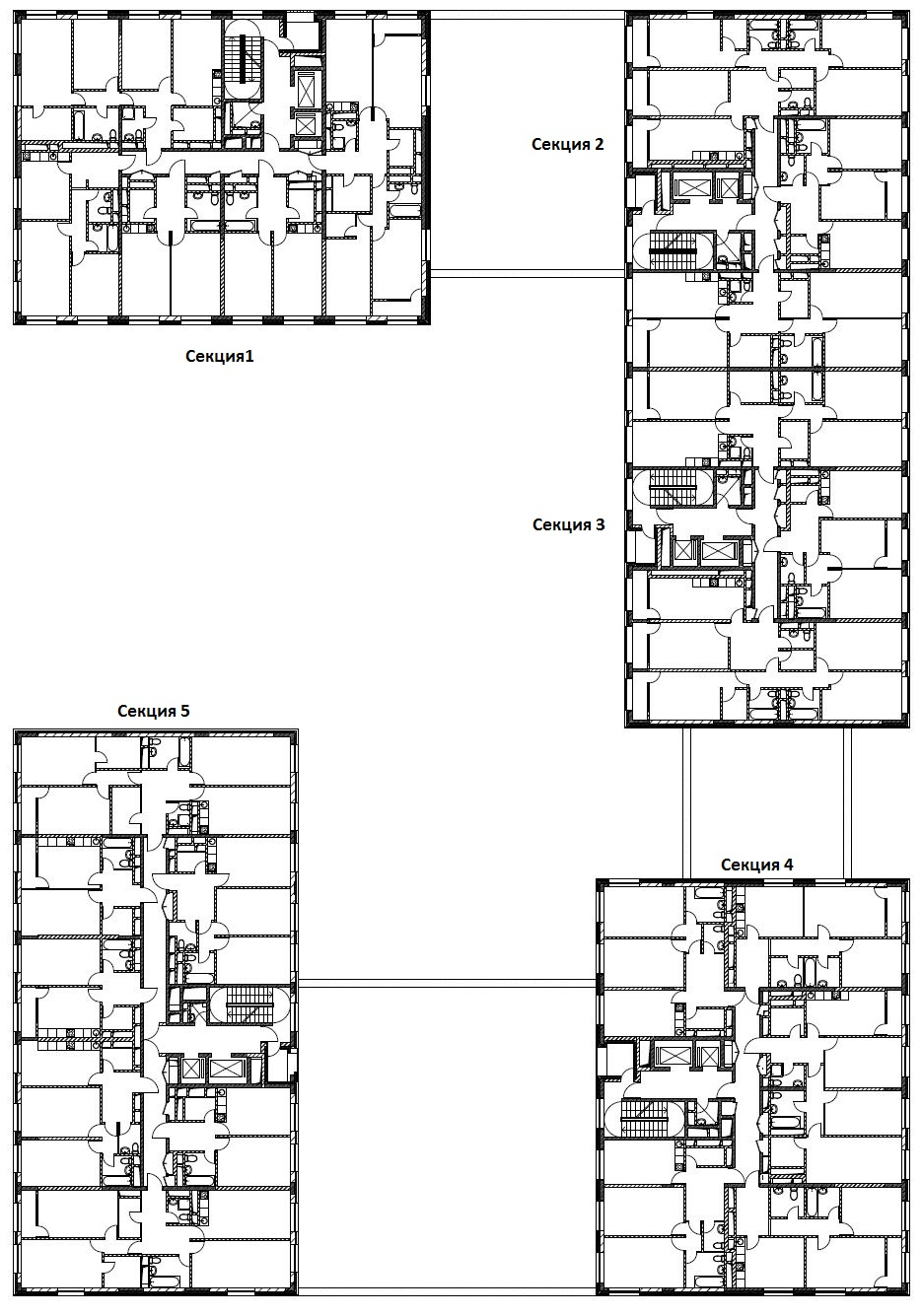
***Приложение № 1***

***к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома***

***№$$НомерДоговора&& от $$ДатаЗаключения&&***

**Описание Объекта долевого строительства**

**Схема дома – Лот 5**



**Схема плана жилого этажа № $$ЭтажКвартиры&& секции $$Подъезд&&, с выделением Квартиры (условный номер) № $$СтроительныйНомер&&**

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

План Объекта долевого строительства обуславливает его расположение относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть изменены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

**Подписи сторон:**

**Застройщик: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/$$ПодписантПодпись&&/**

**Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/$$ТекстДольщиковФИО\_БезГр&&/**