

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

\_\_\_\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ»**, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москва «06» февраля 2003 года, ОГРН 1037739460395, ИНН 7702271396, КПП 770801001, находящееся по адресу: 107078, город Москва, Орликов пер., дом 5, стр. 2, комната 4, в лице Трифионовой Елены Игоревны, действующая на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор, далее именуемый «**Договор**», о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «**Договор**» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «**Застройщик**» – **Общество с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ»**, которому принадлежит право аренды земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Бибиревская, вл. 4, кадастровый номер 77:02:0005001:2, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство № 77-102000-013390-2016, выданного «04» октября 2016 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, в соответствии с проектной декларацией, размещенной на сайте [www.gk-mic.ru](http://www.gk-mic.ru).

1.3. «**Участник**» – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «**Объект недвижимости**» – многофункциональный гостиничный комплекс, в соответствии с положительным заключением экспертизы № 77-2-1-3-0106-16 от «02» августа 2016 года и утвержденным проектом строительства, строительство которого осуществляется по адресу: г. Москва, ул. Бибиревская, вл. 4 (кадастровый номер земельного участка 77:02:0005001:2) на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.5. «**Окончание строительства Объекта недвижимости**» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. «**Объект долевого строительства**» – нежилое помещение, общее имущество в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. «**Общая площадь**» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас и др.). Площадь лоджий и балконов подсчитывается со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

1.8. «**Окончательная Общая площадь**» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотопливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас и др.), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.7 настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

1.9. «**Технические характеристики Объекта долевого строительства**» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, незаконченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.10. «**Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства**» – согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта

долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.11. «БТИ» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.12. «Регистрирующий орган» – орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 2. Предмет Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

| Корпус | Этаж | Порядковый номер на площадке | Условный номер Объекта долевого строительства | Общая площадь Объекта долевого строительства |
|--------|------|------------------------------|---|--|
|        |      |                              |   |  |

2.1.2. Технические характеристики, местоположение и планировочное решение Объекта долевого строительства приведены в соответствии с утвержденным проектом и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на дату заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

План (позэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства.

2.3. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Предполагаемый срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) – II квартал 2018 года.

2.5. Стороны обязуются не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщику документов согласно п. 5.4.3. Договора обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего

Договора.

### 3. Правовое основание заключения Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения Договора являются:

3.2.1. Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-02-000868 от «01» июля 2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «16» июля 2015 года, номер регистрации 77-77/012/218/2015-15.

3.2.2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-0106-16 от «02» августа 2016 года.

3.2.3. Разрешение на строительство № 77-102000-013390-2016, выдано «04» октября 2016 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: [www.gk-mic.ru](http://www.gk-mic.ru).

3.3. До подписания Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством, а также ознакомил Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к Договору, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей площади более чем на 5 (Пять) кв.м., по сравнению с Общей площадью, указанной в настоящем Договоре.

### 4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек) (далее – Цена Договора).

Участник уплачивает Цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, на следующих условиях:

**Депонент: Гражданин РФ** \_\_\_\_\_

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ».**

Сумма депонирования: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек).

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: 2 (два) рабочих дня с даты открытия счета эскроу.

Срок действия счета эскроу 90 (Девяносто) дней с даты открытия счета эскроу.

Эскроу-агент - определяется по соглашению между Участником и Застройщиком путем подписания с эскроу-агентом договора счета эскроу.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Перечисление Эскроу-агентом Суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на Счет Бенефициара против представления Бенефициаром Эскроу-агенту оригинала настоящего Договора с отметкой Регистрирующего органа в государственной регистрации Договора – 1 экземпляр.

Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Бенефициар.

Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в пункте 11.1 настоящего Договора, направляет Участнику соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

С даты получения Уведомления Участник осуществляет платежи на расчетный счет и/или по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1., 4.2., 4.3., 4.3.1. настоящего Договора.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего

Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет \_\_\_\_\_.

4.3. Участнику в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты получения данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади).

4.3.1. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади и заключения дополнительного соглашения, согласно пункту 4.3.3 настоящего Договора, оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.2. В случае если Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств, и заключения дополнительного соглашения, согласно пункту 4.3.3 настоящего Договора, возратить Участнику разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

4.3.3. Участник и Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления об изменении площади обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору, которое будет содержать данные об Окончательной Общей площади Объекта долевого строительства и уточненной Цене Договора.

4.4. В случае нарушения Участником сроков внесения платежей, указанных в п. 4.1 настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

4.5. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника, на оплату процентов за пользование заемными и кредитными средствами, привлекаемыми Застройщиком для обеспечения финансирования строительства Объекта недвижимости, а также на оплату суммы займа, основного долга кредита, государственных пошлин, согласований с разрешительными органами и организациями и иных расходов, связанных с созданием Объекта недвижимости.

4.6. До даты передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику денежные средства, полученные Застройщиком от Участника в соответствии с п. 4.1 Договора, являются средствами целевого финансирования.

4.7. Разница между Ценой Договора и фактическими затратами на создание Объекта недвижимости является внереализационными доходами Застройщика и остается в собственности Застройщика.

4.8. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участником в заявлении - требовании.

## **5. Права и обязанности Сторон**

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, по целевому назначению на строительство Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого

строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию в соответствии с целевым назначением.

5.1.5. Совместно с Участником заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 4.1. Договора.

5.1.6. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (уступки права требования по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по Договору, в т.ч. Цену Договора в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора.

5.4.2. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 4.1. Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 4.1. Договора, в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора.

5.4.3. В течение 2 (Двух) рабочих дней после перечисления Суммы депонирования на счет эскроу предоставить Застройщику выписку по счету эскроу, подтверждающую перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 4.1. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

5.4.4. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту.

5.4.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными в дату уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.3 Договора в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

## **6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику**

6.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – в течение 4 (Четырех) календарных месяцев, исчисляемых с «01» июля 2018 года.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты получения извещения.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.5. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора.

## **7. Особые условия и гарантийный срок**

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику 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.

7.2. Уступка Участником права требования другому лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования такой уступки с Застройщиком.

Уступка Участником права требования по Договору, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с даты государственной регистрации настоящего Договора и до даты подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

7.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.4. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.5. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

7.6. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство подземной автостоянки, административных помещений поэтажного обслуживания, а также иных нежилых помещений гостиничного комплекса, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

## **8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров**

8.1. Стороны несут ответственность по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение

обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, военные действия, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению Договора.

8.5. В случае нарушения Участником ограничения на уступку права требования по настоящему Договору, указанного в пункте 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику согласно статье 388 ГК РФ штраф в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ рублей).

8.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

8.7. В случае если Участник не заключит договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 4.1 Договора, а также не выполнит все иные необходимые действия по исполнению обязанности по внесению в полном объеме денежных средств, согласно п. 4.1 на счет эскроу в порядке, предусмотренном п. 4.1 Договора, в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Договора, включая день подписания Договора, то Застройщик вправе в любой момент после истечения срока, указанного в настоящем пункте, отказаться от исполнения своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и в любой момент после истечения срока, указанного в настоящем пункте, заключить Договор участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с любым третьим лицом.

## **9. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика**

9.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по Договору:

- по возврату внесенных Участником денежных средств в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и/или Договором;

- по уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

9.2. Обязательства Застройщика, указанные в пункте 9.1 настоящего Договора, обеспечиваются залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:0005001:2, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бибиревская, вл. 4, предоставленного Застройщику на основании Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-02-000868 от «01» июля 2015 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «16» июля 2015 года, номер регистрации 77-77/012/218/2015-15, и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Объекта недвижимости, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

9.3. На основании п. 1 ст. 65 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0005001:2 иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 Договора.

Право залога, указанное в пункте 9.2 Договора, возникающее у Участника с даты государственной регистрации настоящего Договора, не распространяется на иные объекты недвижимости, в том числе здания и сооружения, которые будут возводиться Застройщиком на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на залог земельного участка, указанного в п. 9.2 настоящего Договора, в обеспечение обязательств Застройщика по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым Застройщиком на строительство иных объектов недвижимости на данном земельном участке.

Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание, раздел, выдел земельного участка, указанного в п. 9.2 настоящего Договора, на его объединение или перераспределение с другим(и) земельным(и) участком(ами). Дополнительного письменного согласия Участника на указанные действия не требуется.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

10.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 «План ( поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;

- Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

10.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.8. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или рекламодателем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на телефонный номер \_\_\_\_\_ sms – сообщений (Short Message Service - служба коротких сообщений) содержащих информацию о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию рекламного характера, связанную с деятельностью Застройщика, его аффилированных и взаимозависимых лиц.

10.9. Договор составлен в пяти экземплярах. Все экземпляры настоящего Договора имеют одинаковую юридическую силу.

## **11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

### **11.1. Застройщик: ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ»**

Адрес: 107078, город Москва, Орликов пер., дом 5, стр. 2, комната 4,

ОГРН 1037739460395

ИНН 7702271396 КПП 770801001

р/счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Трифорова Е.И./  
действующая на основании Доверенности  
от 11 октября 2016 года

**11.2. Участник: Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_.

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

**ПЛАН (поэтажный)**  
\_\_\_ ЭТАЖ, корпус \_\_\_\_\_

**Объект долевого строительства:**

корпус – \_\_\_\_\_;  
общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;  
условный номер – \_\_\_\_\_;  
порядковый номер на площадке – \_\_\_\_\_.

Настоящий план носит информационный характер и описывает положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на дату заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Выполнение межкомнатных, санузловых перегородок в Объекте долевого строительства осуществляться не будет.

**Застройщик: ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ»**

Адрес: 107078, город Москва, Орликов пер., дом 5, стр. 2, комната 4,

ОГРН 1037739460395

ИНН 7702271396 КПП 770801001

р/счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Триффонова Е.И./  
действующая на основании Доверенности  
от 11 октября 2016 года

**Участник: Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения  
\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан  
\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по  
адресу: \_\_\_\_\_.

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

### ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На дату передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику **без выполнения** Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

- установки межкомнатных дверей;
- установки межкомнатных, санузловых перегородок;
- установки подоконников;
- отделки, включая устройство гидроизоляции и стяжки полов, оштукатуривания, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, устройства напольных покрытий;
- ;
- внутриномерной распределительной разводки от стояков водопровода и канализации с установкой сантехприборов и сантехфаянса;
- установки электровозвонков и электроплит;
- внутриномерной разводки электропроводки;
- внутриномерной разводки телевизионной, телефонной и радиосети, сети интернет, домофона с установкой оконечных устройств начиная от поэтажного щита;
- устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на стояках системы канализации. **Полотенцесушитель в санузле не устанавливается**. Система отопления монтируется полностью.

3. В объем передаваемой системы электроснабжения входит: индивидуальный прибор учета потребляемой электроэнергии, щит механизации для ремонтно-отделочных работ.

4. Стоимость отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 2 и 3 настоящего Приложения).

5. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п.1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

6. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

**Застройщик: ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ»**

Адрес: 107078, город Москва, Орликов пер., дом 5, стр. 2, комната 4,

ОГРН 1037739460395

ИНН 7702271396 КПП 770801001

р/счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

БИК \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Триффонова Е.И./  
действующая на основании Доверенности  
от 11 октября 2016 года

**Участник: Гражданин РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения  
\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан  
\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный по  
адресу: \_\_\_\_\_.

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

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**документов для ознакомления Участника**

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-02-000868 от «01» июля 2015 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «16» июля 2015 года, номер регистрации 77-77/012/218/2015-15.
2. Положительное заключение экспертизы № 77-2-1-3-0106-16 от «02» августа 2016 года.
3. Разрешение на строительство № 77-102000-013390-2016, выдано «04» октября 2016 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: [www.gk-mic.ru](http://www.gk-mic.ru).
5. Документы Застройщика:
  - 5.1. Устав ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ», утвержден Протоколом № 131 внеочередного общего собрания участников ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» от «11» августа 2015 года.
  - 5.2. Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» № 125 от «31» октября 2014 года.
  - 5.3. Протокол внеочередного общего собрания участников ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» № 131 от «11» августа 2015 года.
  - 5.4. Свидетельство от «06» февраля 2003 года о государственной регистрации юридического лица Общества с ограниченной ответственностью «Московский ипотечный центр-МИЦ», бланк серия 77 № 007251645, ОГРН 1037739460395.
  - 5.5. Свидетельство от «24» сентября 2009 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о внесении изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ», бланк серия 77 № 010822397.
  - 5.6. Свидетельство от «18» июня 2013 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о внесении изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ», бланк серия 77 № 015247224.
  - 5.7. Свидетельство от «20» августа 2015 года о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о внесении изменений, не связанных с внесением изменений в учредительные документы ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ», бланк серия 77 № 017246533.
  - 5.8. Лист записи Единого государственного реестра юридических лиц от «20» августа 2015 года ГРН 7157747069286.
  - 5.9. Уведомление Территориального органа Росстата по г. Москве от «28» августа 2015 года.
6. Пояснительная записка к балансу ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2014 год и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2014 год.
7. Отчет о прибылях и убытках за 2014 г.
8. Пояснительная записка к балансу ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2015 год и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2015 год.
9. Отчет о прибылях и убытках за 2015 г.
10. Пояснительная записка к балансу ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2016 год и утвержденный бухгалтерский баланс ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» за 2016 год.
11. Отчет о прибылях и убытках за 2016 г.
12. Аудиторское заключение по осуществлению ООО «Московский ипотечный центр-МИЦ» предпринимательской деятельности за 2016 год.
13. Техничко-экономическое обоснование строительства многофункционального гостиничного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Бибиревская улица, вл. 4, внутригородское муниципальное образование Алтуфьевское, Северо-Восточный административный округ от 02 августа 2016 года.

**С указанными выше документами ознакомлен.**

Участник: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /