

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № СБ/К___/ОПТ/_____

г. Москва

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Спецспортпроект» (далее - ООО «Спецспортпроект», ОГРН 1157746849413, ИНН 9715216621, КПП 771501001, место нахождения: 124365, г. Москва, ул. Лесная, дом ½, пом. II, ком. 29), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Румянцева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, ____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ: _____, дата выдачи: _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Комплекс зданий и сооружений «Московская гребная база «Динамо»** (далее – **Объект недвижимости, 1-этап**):

- **Корпус 12, здание для временного проживания, тип 3.1 (далее – Объект/Здание), общая площадь наземной части – 1271,75 кв м,**
- **Корпус 13, здание для временного проживания, тип 3(далее – Объект/Здание), общая площадь наземной части – 1263,86 кв м,**
- **Корпус 14, здание для временного проживания, тип 3(далее – Объект/Здание), общая площадь наземной части – 1263,77 кв м,**
- **Корпус 15, здание для временного проживания, тип 4.1(далее – Объект/Здание), общая площадь наземной части – 1124,86 кв м,**
- **Корпус № 16, здание для временного проживания, тип 4.2 (далее – Объект/Здание), общая площадь наземной части – 1 133,02 кв м (далее – Объект/Здание), общая площадь наземной части – 1 133,02 кв м,**

расположенном на земельном участке с кадастровым (или условным) номером № **77:08:0013003:145** общей площадью **24 002** кв.м, находящемся у Застройщика на праве аренды, расположенном по адресу: **г. Москва, СЗАО, Хорошево-Мневники, ул. Таманская, вл. 1, стр. 3** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, передать Участнику Объекты долевого строительства, указанные в п. 1.2. настоящего Договора, а Участник, в соответствии с настоящим Договором, обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, после чего принять Объекты долевого строительства (п. 1.2. настоящего Договора) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Основные характеристики Объекта приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что Объектами долевого строительства в соответствии с проектной документацией являются **Нежилые помещения (Апартаменты, Помещения, Блок-апартаменты)**, расположенные в Корпусе ___ Объекта, без проведения каких-либо отделочных работ (далее – Помещения/Объекты долевого строительства), имеющие следующие основные характеристики:

№ №	Номер корпуса	Этаж	Порядковый номер	Условный номер	Количество комнат	Проектная общая площадь Апартаментов, Помещения, Блок-апартамента (без учета площади балкона), кв.м	Площадь балкона, кв. м	Проектная общая площадь Блок-апартамента (с учетом площади балкона) кв. м
ИТОГО								

Основные характеристики Помещений являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Объектов долевого строительства будут определены по окончании строительства Объекта по результатам обмеров Помещений кадастровым инженером.

Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объектов долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

Площадь Помещений (далее – **Проектная площадь Помещений**), указанная в п. 1.2. настоящего Договора, определена на основании проектной документации и составляет _____ (**ПРОПИСЬЮ**) кв м.

Площадь Помещений (фактическая) (далее – **Фактическая площадь Помещений**), состоящая из суммы площадей всех частей Помещений (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Объекта по результатам обмеров Помещений кадастровым инженером. Фактическая площадь Помещений используется для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.3. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.3.1. и п. 4.3.2. Договора.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Помещений от Проектной площади Помещений (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Помещений в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика, в соответствии с абз. 2 п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

План Помещений, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения (при их наличии) (далее - «Планировка Помещения»), и местоположение Помещений на этажах Объекта содержатся в Приложении № 2 к Договору.

1.3. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, в том числе Объекта. Почтовый адрес будет присвоен Объекту после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации - III квартал 2019 года.

1.5. Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику - **не позднее IV квартала 2020 года.**

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора право аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания (п. 1.1. Договора), и строящийся Объект считаются находящимися в залоге у Участника (залогодержателя).

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных 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» (далее - «Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ») и (или) Договором;

2) уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения

или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Помещения, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта до даты передачи Объектов долевого строительства Участнику по передаточному акту или иному документу о передаче (далее – «Передаточный акт»), такие Помещения считаются находящимися в залоге у Участника. При этом иные нежилые помещения, входящие в состав Объекта и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.7. Помещения передаются Участнику в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Помещений до полной готовности: установки межкомнатных перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализации, чистовой отделки помещения и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации, строительным нормам и правилам под определение «отделочные работы», «отделочные материалы») и т.д.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для долевого строительства Помещений с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право собственности на Объекты долевого строительства в Объекте, подтверждают следующие документы:

а) Разрешение на строительство №77-212000-016577-2018, выданное «07» марта 2018 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

б) Права Застройщика на указанный земельный участок основаны на Договоре уступки прав и обязанностей от 19.01.2017 г. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «10» февраля 2017 года, №77:08:0013003:45-77/022/2017-5), заключенному между Московской городской организацией Общественно-государственного объединения «Всероссийское физкультурно-спортивное общество «Динамо» и Застройщиком по Договору аренды земельного участка от «22» декабря 2016 года № И-08-001223 (зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «17» января 2017 года №77:08:0013003:145-77/022/2017-1), заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и Московской городской организацией Общественно-государственного объединения «Всероссийское физкультурно-спортивное общество «Динамо»;

в) Проектная декларация на строительство Многофункционального комплекса «БОР»/МФК «Ушаков клуб»_ (далее – «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресу: www.ushakov-club.ru.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Принимать от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объектов долевого строительства.

3.1.2. Использовать полученные от Участника денежные средства в целях, установленных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

3.1.3. Осуществляет строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником.

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и законодательством.

3.1.5. Не менее чем за месяц до наступления даты, предусмотренной п.1.5. Договора, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещений к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку, а также посредством направления по адресу электронной почты (e-mail): _____.

3.1.6. При условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик в сроки, установленные настоящим Договором, передает ему по Передаточному акту Помещений, качество которых должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Помещений в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Помещения (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещений, о сроке службы Помещений и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику Помещений может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Помещений. При досрочной передаче Помещений Стороны применяют предусмотренный п. 3.2.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.7. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора отсутствуют обременения Помещений, а также гарантирует, что Помещения свободны от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло, и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Помещениями.

3.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.9. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.1.10. По требованию Участника Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;
- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.1.11. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения кадастровых работ кадастрового инженера в отношении Объекта и Объектов долевого строительства.

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение кадастровых работ в отношении Объекта и Объектов долевого строительства Помещения/Блока

Объекта выбранным Застройщиком кадастровым инженером (включая согласие с результатом выполненных таким кадастровым инженером кадастровых работ в отношении Объекта и Объектов долевого строительства), при условии, что кадастровый инженер соответствует требованиям действующего законодательства..

3.2. Права и обязанности Участника:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора.

3.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объектов долевого строительства к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, Участник обязан принять от Застройщика по Передаточному акту Помещения, качество которых должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объектам долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Помещений с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Помещениям.

Застройщик обязан в течение 30 (Тридцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Помещений. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Помещения для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный абз.1 п. 3.2.2. Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объектов долевого строительства или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения вышеуказанного сообщения Участником, составляет односторонний акт о передаче Объектов долевого строительства с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Помещения Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента оформления одностороннего акта о передаче Помещений. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объектов долевого строительства возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещений.

При этом под уклонением Участника от принятия Помещений понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Помещений, направленной Застройщику в порядке п.9.6.2. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Помещений включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения Участником договора управления Объектом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Объектом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объектов долевого строительства Участник компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Объектом, содержанию общего имущества в Объекте с момента подписания Передаточного акта до заключения Участником договора управления Объектом с Управляющей организацией.

Размер причитающихся с Участника платежей для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Объекте.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Помещений до государственной регистрации прав собственности Участника на Объекты долевого строительства.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Помещениями после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. Участник вправе с исключительного письменного согласия Застройщика распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства допускается с письменного согласия Застройщика по настоящему договору третьим лицам, при этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику документы, подтверждающие произведенную уступку прав и обязанностей по настоящему договору, с указанием реквизитов третьего лица, а именно: адрес для корреспонденции, адрес электронной почты (e-mail), контактный телефон и согласие третьего лица-Участника долевого строительства Застройщику на обработку его персональных данных, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования третьего лица-Участника с целью реализации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о произведенной уступке прав и обязанностей по настоящему договору в течение 5 (Пяти) дней с даты ее совершения.

Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.8. Участник в день подписания Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Объектом.

Расчитанная Управляющей организацией плата за содержание Объектов долевого строительства вносится Участником авансом за два месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.9. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

3.2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, права аренды земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящегося Объекта недвижимости на указанном земельном участке (в том числе Объекта незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств), за исключением передачи в залог Помещений.

3.2.11. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания (раздела/объединения/перераспределения/выдела) земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Объекта представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав аренды на все земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения земельного участка.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, и образованием земельного участка под Зданием. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и внесения изменений в договор аренды, у Участника возникает залог права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

3.2.12. При необходимости в целях межевания (раздела/объединения/перераспределения/выдела) земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора, на момент его составления и подлежащая уплате составляет _____ (_____).

4.1.1. Расчет Цены договора произведен, исходя из цены одного квадратного метра, которая составляет:

№ №	Номер Объекта по порядку	Условный номер Апартаменты, Помещения, Блок-апартаменты	Проектная общая площадь Апартаменты, помещения, Блок-апартаменты, кв.м.	Стоимость 1 кв.м.	Сумма прописью, руб.
1	№ 1				
2	№ 2				
3	№ 3				

4.1.2. Участник уплачивает Цену Договора на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 настоящего Договора, в размере _____ (_____), исходя из стоимости каждого Объекта долевого строительства:

№ №	Номер Объекта по порядку	Условный номер Апартаменты, Помещения, Блок-апартаменты	Проектная общая площадь Апартаменты, помещения, Блок-апартаменты, кв.м.	Стоимость Объекта долевого строительства (руб.)	Сумма прописью, руб.
1	№ 1				
2	№ 2				
3	№ 3				

Платеж на общую сумму _____ (_____)._____ производится Участником долевого строительства за счет собственных средств либо иным, не запрещенным законом способом, в течение ____ (____) рабочих дней, начиная со дня следующего, после даты государственной регистрации настоящего Договора, для личных целей.

4.1.5. Сумма денежных средств, указанная в п.4.1 настоящего договора, включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объектов долевого строительства и оплату услуг Застройщика. Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объектов долевого строительства на момент окончания строительства Объекта недвижимости.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст.5 и пп.1,2 ст.18 Закона.

4.1.6. В случае наличия экономии, возникшей как положительная разница между Ценой Договора, фактическими затратами на строительство Объектов долевого строительства и Вознаграждением Застройщика, определяемой на момент подписания Передаточного акта либо оформления одностороннего акта о передаче Помещения, данная экономия остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства Здания в качестве дополнительного Вознаграждения Застройщика.

Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению, в том числе, но не ограничиваясь этим, на любые затраты (возмещение ранее понесенных (оплаченных) затрат), не предусмотренные статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену договора, указанную в п.4.1 настоящего договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Оплата Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора может быть осуществлена третьим лицом.

4.3. Цена Договора подлежит изменению по соглашению Сторон, а также в случае, если Фактическая площадь Помещения/Блока Объекта, установленная (определенная) кадастровым инженером после окончания строительства Блока Здания, будет больше или меньше Проектной площади Помещения. При определении площади Объектов долевого строительства, установленная кадастровым инженером, Стороны исходят из того, что площадь балкона/лоджии/террасы уточняется при определении площади Объектов долевого строительства. При расхождении площади Помещений, определенной кадастровым инженером, с проектной площадью Помещений, Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

4.3.1. В случае увеличения площади Помещений, определенной кадастровым инженером на величину, превышающую 5% (Пять процентов) от Проектной площади, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его письменного уведомления осуществляет доплату денежной суммы на расчетный счет Застройщика, составляющей разницу между Фактической площадью Помещений и Проектной площадью Помещений, умноженную на стоимость 1 квадратного метра, указанного в п. 4.1.1 Договора.

Стороны согласовали, что при увеличении площади Апартаментов по результатам обмеров БТИ на величину, находящуюся в пределах 5% от Проектной площади включительно, Участник долевого строительства освобождается от обязанности внести дополнительную денежную сумму на расчетный счет Застройщика.

4.3.2. В случае уменьшения площади Апартаментов по результатам обмеров БТИ на величину, превышающую 5% (Пять процентов) от Проектной площади, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику. При этом излишне внесенные денежные средства за Помещения перечисляются на счет Участника долевого строительства в банке, по указанным Участником реквизитам.

Стороны согласовали, что при уменьшении площади Объектов долевого строительства, определенную кадастровым инженером на величину, находящуюся в пределах 5% (Пять процентов) от Проектной площади включительно, Застройщик освобождается от обязанности возратить Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства.

4.3.3. При взаиморасчетах по Объектам долевого строительства Стороны исходят из стоимости одного квадратного метра общей площади Апартаментов, установленной в п. 4.1.1 настоящего Договора, умноженной на общую площадь Объектов долевого строительства по техническому паспорту БТИ.

4.4. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Помещение, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объекты долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

4.5. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объекты

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

5.2. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства исчисляется с момента передачи Помещения/Блока Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Помещения, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Помещения построены Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещения непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

5.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения/Блока Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Помещений, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа Помещений или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещений или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Помещений, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Односторонний отказ от исполнения Договора и ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню, штраф) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.2.1. настоящего Договора.

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном абз.2 п.3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.6.7. настоящего Договора путем направления Участнику уведомления о расторжении настоящего Договора.

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику в письменной форме.

6.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и настоящим Договором, не допускается.

6.3. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.3 настоящего Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного в п.1.4. Договора срока передачи Участнику Помещений Застройщик уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.5. При расторжении настоящего Договора до окончания срока его действия (за исключением случаев, предусмотренных п.п. 5.4, 6.2, 6.6.1., 6.6.2. настоящего Договора) Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 30 (Тридцати) банковских дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной.

6.6. Участник вправе:

6.6.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства;

4) в иных, установленных действующим законодательством или настоящим Договором, случаях.

6.6.2. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Помещения не будут переданы Участнику;

2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе в случае отклонения Фактической площади Помещений от Проектной площади Помещений (как в большую, так и в меньшую сторону) более чем на 5% (Пять процентов);

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

4) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.6.3. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.1. настоящего Договора в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.2. настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств по настоящему Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику.

Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан сообщить Участнику в письменной форме.

6.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств

непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Срок действия Договора

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Настоящий Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

8.5. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за установленным настоящим пунктом Договора исключением, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Изменение Цены Договора на основании п. 4.3. Договора не требует оформления дополнительного соглашения к Договору.

9.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.5. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

9.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.6.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу: www.ushakov-club.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте: www.ushakov-club.ru в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.6.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.6.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.9. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Настоящий Договор подписан в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Объекта;

Приложение № 2 – Планировки Помещений и местоположения Помещений.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик: ООО «Спецспортпроект»	Участник: Гражданин РФ _____
ОГРН 1157746849413 ИНН 9715216621, КПП 771001001 124365, г. Москва, ул. Лесная, д.1/2, эт.3, пом. II, ком.29 р/с 40702810901000041114 в ПАО Банк «Зенит» к/с 30101810000000000272 в ГУ Банка России по ЦФО г. Москва БИК 044525272	_____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ: _____, дата выдачи: _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____. Адрес для корреспонденции: _____. E-mail: _____ Контактный тел.: _____
Генеральный директор _____/С.А. Румянцев/ М.П.	_____/_____/

Основные характеристики Объекта

НАИМЕНОВАНИЕ _____

Вид	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте - 1 этаж и 1 подземный
	максимальное количество этажей в объекте - 3 этажа и 1 подземный
Общая площадь (проектная), кв. м	Общая площадь Объекта – _____ кв.м
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта: каркас – монолитный железобетон, наружные стены – из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	материал перекрытий - монолитный железобетон по металлическим балкам
Класс энергоэффективности	A ++
Сейсмостойкость	Согласно результатам инженерно-геологических изысканий площадка относится к району с 5-ти бальной зоне при 10%, 5% и 1% вероятности сейсмической опасности, согласно сейсмическому районированию территории РФ по СП 14.13330.2014 и картам общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97-А, ОСР-97-В и ОСР-97-С [8].

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объектов долевого строительства определяются после завершения строительства Объекта недвижимости.

Подписи Сторон

Застройщик: ООО «Спецспортпроект»	Участник: Гражданин РФ _____
Генеральный директор _____/С.А. Румянцев/ М.П.	_____/_____/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ СБ/К____/ОПТ/_____ от _____ года

Планировка Помещений и местоположение Помещений на этажах Объекта

Подписи Сторон

Застройщик: ООО «Спецспортпроект»	Участник: Гражданин РФ _____
Генеральный директор _____/С.А. Румянцев/ М.П.	_____/_____/