

**ДОГОВОР № БА/К4/С \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Д-Инвест»** (ОГРН 1137746186390, ИНН 7701990550, КПП 770101001, место нахождения: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д 1/13/6, стр.2, офис 35), в лице Генерального директора Румянцева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Основные понятия и термины**

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

**Объект недвижимости** – Многофункциональный комплекс «Центр водного спорта «Динамо», расположенный на земельном участке, имеющем адресные ориентиры: г. Москва, Березовая аллея (район станции метро «Ботанический сад»), пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная.

**Объект** – корпус № 4 гостиницы с Апартаментами, общая площадь надземной части - 23 797,20 кв м, расположен по адресу: Москва, СВАО, Останкинский, Березовая аллея, пересечение с ул. Сельскохозяйственная, в соответствии с Разрешением на строительство № RU77174000-011003 от 15 мая 2015 года, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

**Земельный участок** – земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, Березовая аллея (район станции метро «Ботанический сад»), пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная, площадью – 52 005 кв. м, кадастровый номер 77:02:0014003:1318, категория земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений ограниченного посещения (1.2.17); объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения помещений и технических устройств открытых спортивных сооружений массового посещения (1.2.17); объекты размещения помещений и технических устройств крытых физкультурно-оздоровительных комплексов (1.2.17); объекты размещения помещений и технических устройств открытых спортивных сооружений ограниченного посещения (1.2.17); объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения коммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения организаций розничной торговли продовольственными, непродовольственными группами товаров (1.2.5); объекты размещения организаций оптовой торговли (1.2.5); объекты размещения организаций общественного питания (1.2.5); объекты размещения досуговых и клубных организаций (1.2.7); объекты размещения зрелищных организаций (1.2.7); объекты размещения помещений и технических устройств подземных гаражей, стоянок (1.2.3). Права Застройщика на указанный земельный участок основаны на договоре аренды земельного участка для целей капитального строительства от 27 сентября 2013 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 17 октября 2013 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-77-14/075/2013-862) и дополнительном соглашении к нему от 17 декабря 2014 года (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 03 февраля 2015 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-77/022-77/022/010/2015-366/01, заключенными Застройщиком с Департаментом городского имущества города Москвы.

**Объект долевого строительства – Апартамент:**

№ п/п	Номер корпуса	Номер секции	Этаж	Порядковый номер на этаже	Условный номер	Количество во комнат	Проектная общая площадь Апартамента (без учета площади балкона), кв.м	Площадь балкона, кв. м	Проектная общая площадь Апартамента (с учетом площади балкона) кв. м

Технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией на Объект.

Расположение Объекта долевого строительства на плане указывается в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Апартамент передается Участнику долевого строительства с внутренней отделкой. Перечень отделочных работ, выполняемых на Объекте долевого строительства, устанавливается Приложением № 1 к настоящему Договору.

**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Апартамента, определенная в соответствии с проектной документацией на Объект. Проектная общая площадь Апартамента составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

**Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства с внутренней отделкой.

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

1.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством РФ порядке.

## **2. Юридические основания к заключению договора. Гарантии Застройщика**

2.1. Правовыми основаниями для заключения настоящего Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон);

2.1.2. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

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

- Разрешение на строительство № 77-174000-011799-2015;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 77-1-2-0083-15.

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: [www.legendarniy.ru](http://www.legendarniy.ru), наш.дом.рф.

2.3. Срок сдачи Объекта в эксплуатацию – третий квартал 2018 года.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объектов долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2018 года. Данный срок может быть изменен по соглашению сторон в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого участия в строительстве соответствующее предложение об изменении настоящего договора.

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

## **3. Предмет договора. Права и обязанности Сторон**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию, отделочные работы Объекта с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей к Объекту территории на Земельном участке и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

### **3.2. Застройщик обязуется:**

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию, отделочные работы Объекта с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнением своими силами или с

привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Объекту территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

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

3.2.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4 договора по передаточному акту, в порядке, установленном настоящим договором.

3.2.4. Письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за один месяц до наступления указанного в п.2.4 договора срока передачи Объекта долевого строительства, о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.2.5. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по настоящему договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.3 настоящего договора.

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

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

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

3.2.9. Выбрать организацию для осуществления функций управления Объектом и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания договора с этой организацией в соответствии с п. 3.3.8 настоящего договора.

3.2.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора в размере и на условиях, предусмотренных настоящим договором.

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

3.3.3. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, но не ранее завершения взаиморасчетов, предусмотренных пп.3.3.1 и 3.3.2 настоящего договора, принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

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

3.3.5. До получения выписки из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую проведение государственной регистрации возникновения прав собственности на Объект долевого строительства, не производить в них какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному изменению планировки.

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

3.3.7. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или организацией, осуществляющей функции управления Объектом, соответствующего требования, подписать с этой организацией договор и оплатить по нему коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания с Застройщиком передаточного акта авансом не менее чем за 6 (Шесть) месяцев (первый платеж, осуществляемый за первые 6 (Шесть) месяцев, исчисляемые с даты подписания Участником долевого строительства с Застройщиком передаточного акта).

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Объекта в эксплуатацию управление и эксплуатация Объекта осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Объекта в эксплуатацию. Договор о передаче прав по управлению Объектом между вышеуказанной организацией и Участником долевого строительства подписывается в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Объекта, Апартаментов начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг,

утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Объекта.

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. С письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности 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.

Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

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

3.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, используемое для обслуживания Объекта.

#### 4. Цена настоящего Договора и порядок расчетов

4.1. Цена договора, подлежащая уплате составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп.

4.1.1. Расчет Цены договора произведен, исходя из цены одного квадратного метра, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп.

4.1.2. Оплата Цены договора производится Участником долевого строительства за счет собственных средств для личных нужд.

4.1.3. В соответствии с изложенным, Участник долевого строительства оплачивает Цену договора Застройщику в следующем порядке:

Платеж в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_ коп., производится Участником долевого строительства за счет собственных средств не позднее **5 (Пяти) рабочих дней**, начиная со дня, следующего за днем государственной регистрации настоящего договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены договора считаются полностью исполненными после фактического зачисления на счет Застройщика денежных средств в полном объеме.

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.

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

4.3. Окончательная сумма Цены договора, уплачиваемая Участником долевого строительства, уточняется по результатам завершения строительства Объекта в соответствии с общей площадью Апартаментов, определенной по данным обмеров БТИ. При определении площади Апартаментов по данным обмеров БТИ Стороны исходят из того, что площадь балкона/лоджии/террасы уточняется при определении площади Апартаментов. При расхождении площади Апартаментов, определенной по данным обмеров БТИ, с проектной площадью Апартаментов, Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

4.3.1. В случае увеличения площади Апартаментов по результатам обмеров БТИ на величину, превышающую 5% (Пять процентов) от Проектной площади, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты его письменного уведомления обязан внести дополнительную денежную сумму на расчетный счет Застройщика.

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 Апартаменты перечисляются на счет Участника долевого строительства в банке, по указанным Участником реквизитам.

Стороны согласовали, что при уменьшении площади Апартаментов по результатам обмеров БТИ на величину, находящуюся в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной площади включительно, Застройщик освобождается от обязанности возратить Участнику долевого строительства какие-либо денежные средства.

4.3.3. При взаиморасчетах по Апартаментам Стороны исходят из стоимости одного квадратного метра общей площади Апартаментов, установленной в п. 4.1.1 настоящего договора, умноженной на общую площадь Апартаментов по паспорту БТИ.

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

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта, соответствия его условиям настоящего Договора является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

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

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п.5 ст. 7 Закона. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года в соответствии с п.5.1 ст. 7 Закона.

5.5. Указанные в пп.5.3 и 5.4 настоящего Договора гарантийные сроки исчисляются с даты подписания передаточного акта.

## **6. Передача Объекта долевого строительства**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению Цены договора, согласно п.п. 4.1 и 4.3 настоящего Договора.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.2.4 настоящего Договора.

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

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.2.4 настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

В течение 5 (Пяти) дней с даты составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан уведомить об этом Участника долевого строительства, посредством направления последнему по адресу, указанному в настоящем Договоре, экземпляра одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **7. Обеспечение исполнения обязательств**

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащие Застройщику права аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Объект. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика. При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – права аренды на земельный участок, сформированный непосредственно под Объектом, и внести соответствующие изменения в настоящий Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

7.2. В качестве обеспечения исполнения обязательства по оплате Цены договора Участник долевого строительства с даты государственной регистрации настоящего Договора передает Застройщику в залог принадлежащее ему право требования на получение по настоящему Договору Объектов долевого строительства по окончании строительства Объекта. Указанное право требования передается в залог с даты государственной регистрации настоящего Договора до момента исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате в полном объеме Цены договора, с учетом исполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению дополнительной Цены договора согласно п.4.3 настоящего Договора, в случае увеличения площади Апартаментов по результатам обмеров БТИ.

По окончании строительства Объекта до момента окончания исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора и реализации последних прав, переданного в залог посредством получения от Застройщика Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства передает Застройщику в залог Объект долевого строительства.

Обременение в форме залога возникает в отношении Объекта долевого строительства одновременно с государственной регистрацией Участником долевого строительства права собственности на них, при условии неисполнения последним к указанному моменту обязательства по оплате в полном объеме Цены договора, с учетом исполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению дополнительной Цены договора, согласно п. 4.3 настоящего Договора, в случае увеличения площади Апартаментов по результатам обмеров БТИ.

При этом регистрация права собственности на Объект долевого строительства с обременением последнего залогом должна быть произведена Участником долевого строительства в срок не позднее 30 (Тридцати) дней с даты подписания между Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта.

При возникновении (установлении) залога в отношении Апартаментов, являющимся Объектом долевого строительства по настоящему Договору, Апартамент, являющийся предметом залога, оценены Сторонами для целей залога в сумме, равной 70 (Семьдесят) процентов от суммы денежных средств, предусмотренной п.4.1 настоящего Договора.

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

## **8. Срок действия договора**

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

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

## **9. Порядок разрешения споров**

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

9.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в судебном порядке по правилам о подсудности и подсудности в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

## **10. Ответственность Сторон**

10.1. Во всех случаях расторжения/прекращения договора, кроме случаев прекращения ввиду исполнения:

- при условии оплаты Участником долевого строительства платежа, указанного в п. 4.1.3 настоящего договора, за счет собственных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней после получения уведомления от Управления Федеральной службы государственной регистрации и картографии по г. Москве о государственной регистрации расторжения/прекращения договора фактически полученную Застройщиком сумму платежа на банковский счет Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре или дополнительно в письменной форме сообщенный Застройщику Участником долевого строительства.

- денежные средства, фактически поступившие от Участника долевого строительства в уплату цены договора за счет собственных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах, за вычетом неустоек, предусмотренных условиями настоящего договора перечислить на банковский счет Участника долевого строительства, указанный в настоящем договоре или дополнительно в письменной форме сообщенный Застройщику Участником долевого строительства.

10.2. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.3. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.

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

## **11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

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

## **12. Заключительные положения**

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

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

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

12.4. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

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

Уведомления Застройщику направляются по адресу: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д.1/13/6, стр.2, офис 35.

Уведомления Участнику долевого строительства направляются по адресу: \_\_\_\_\_, а также по адресу электронной почты (E-mail): \_\_\_\_\_.

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

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

12.6. 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.

### 13. Реквизиты и подписи Сторон

**Застройщик: ООО «Д-Инвест»**  
ИНН 7701990550, КПП 770101001,  
ОГРН 1137746186390  
101000, г. Москва, ул. Покровка, д.1/13/6, стр.2,  
офис 35  
р/с 40702810438000092535  
в ПАО «Сбербанк России»  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

**Участник: Гражданин РФ**  
\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_.  
Контактный тел.: \_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/С.А. Румянцев/  
м.п.

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



**Перечень и состав работ  
по внутренней отделке апартаментов  
(ОПТИМА)**

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	Корпус № 4 гостиницы с апартаментами, расположен по адресу: Москва, СВАО, Останкинский, Березовая аллея (район станции метро «Ботанический сад», пересечение улиц Березовая аллея и Сельскохозяйственная
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки помещений Объекта (см. ниже)
3.	Сантехнические работы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Прокладка напорных трубопроводов ХВС и ГВС из металлопластиковых труб до мест установки сантехнических приборов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом.</li> <li>2. Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления в комплекте с фасонными деталями и креплениями в соответствии с проектом.</li> <li>3. Установка радиаторов отопления</li> <li>4. Установка частей канализации (отводы, колена, переходы) до мест установки приборов в соответствии с проектом.</li> <li>5. Установка ванн.</li> <li>6. Установка унитазов с присоединенным бачком и запорной арматурой.</li> <li>7. Установка раковины подвесной.</li> <li>8. Установка смесителей для умывальников и для ванной.</li> <li>9. Установка вентиляционных решеток.</li> <li>10. Установка полотенцесушителей.</li> </ol>
4.	Электротехнические работы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Установка квартирного щита с автоматическими выключателями и дифференциальными автоматами - в соответствии с проектом.</li> <li>2. Прокладка труб гофрированных поливинилхлоридных для электропроводок</li> <li>3. Затягивание проводов и кабелей в проложенные трубы в соответствии с проектом</li> <li>4. Установка розеток на 220В на 16А, в том числе влагозащищенных и на 32А для эл. плит.</li> <li>5. Установка переключателей одноклавишных и 2-х клавишных.</li> </ol>

**Ведомость внутренней отделки помещений апартаментов**

№	Наименование помещений	Перегородки	Полы	Потолок	Стены	Двери	Окна
1.	Кухня	Пазогр Блоки тол. 100мм	Ц/п стяжка, Пленка ПВХ, ПСБС, керамогранитная плитка.	Шпатлевка Грунтовка, Окраска ВДА	Шпат-ка, Грунтов, Окраска ВДА.	0,9х2м	Стеклопакет,
2.	Прихожая	Пазогр. блоки	Ц/п стяжка, ламинат на подложке.	Шпат-ка, грунтовка, окраска ВДА	Штукатурка, шпат-ка, грунтовка, покраска.	Дверь входная, деревянная.	
3.	Санузел	Пазогребневые влагостойкие блоки .	Ц/п стяж, изопласт в 2 слоя, керамогранитная плитка.	Шпат-ка, Грунтовка, Окраска ВДА	Шпат-ка, Грунтовка, Окраска ВДА, плитка керамогранитная.	0,7х2м	
4.	Балкон		Ц/п стяжка, изопласт, плитка керамич.	Шпат-ка, Грунтовка, Окраска ВДА	Штукатурка, грунтовка, окраска ВДА		
5.	Апартамент	Пазогр. блоки	Ц/п стяжка, Пленка ПВХ, ПСБС – 35,т=50; Ламинат на подложке	Шпат-ка, Грунтовка, Окраска ВДА	Штукатурка Шпат-ка, Грунтовка,	(1,3х2,0 м)	Стеклопакет

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке апартаментов, на аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и без изменения указанной в п. 4.1 Договора стоимости 1(одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства.

Строительно-монтажные работы надземной части здания, по возведению монолитного железобетонного каркаса, наружным стенам, лестницам и шахтам выполняются в объеме проекта. Наружные стены - пеноблоки автоклавного твердения, перекрытия выполняются из монолитного железобетона в объеме проекта. Фасад: вентилируемый, с финишным покрытием из композитной панели. Класс энергоэффективности здания – «В». Сейсмостойкость здания до 5 баллов.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

Застройщик: \_\_\_\_\_ /С.А. Румянцев/  
М.П.

Участник:

\_\_\_\_\_  
*Фамилия, Имя, Отчество прописью*

\_\_\_\_\_  
*подпись*

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ БА/К4/С \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_ года**

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**  
**ООО «Д-Инвест»**

**Участник долевого строительства:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/С.А. Румянцев/  
М.П.

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