**ДОГОВОР № \_\_-\_\_**

**долевого участия в строительстве**

**Город Москва**, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.

Мы, **Общество с ограниченной ответственностью "Виртус-Р"**, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7707227954, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1027700532012, дата государственной регистрации: 06 мая 1998 года, наименование регистрирующего органа: Государственное учреждение Московская регистрационная палата, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года: серия 77 №007371240, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 г. Москве, дата внесения записи 16 декабря 2002 года, код причины постановки на учет (КПП): 770701001, адрес юридического лица: 127005, город Москва, улица Новослободская, д.7, стр. 7, место нахождения юридического лица: 127005, город Москва, улица Новослободская, д.7, стр. 7, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекцией ФНС России № 46 по г. Москве, дата регистрации: 10 ноября 2009 года, номер регистрации: 6097748675975, **в лице** **Генерального директора** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года рождения, место рождения: город \_\_\_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированного по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем "Застройщик", **с одной стороны,**

и гр. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_ \_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, гражданство: Российская Федерация, пол: \_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_ \_\_\_\_ \_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрирован по месту жительства по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор (далее по тексту - Договор) о нижеследующем,

находясь в здравом уме и твердой памяти, действуя добровольно, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Основные понятия и термины**

1.1 Термины и определения имеют следующее значение:

**Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: г. Москва, улица Таманская, вл. 1, площадью 81 143 кв. м., кадастровый номер: 77:08:0013014:56, категория земель: земли населенных пунктов.

- Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании заключенного между Застройщиком и Департаментом земельных ресурсов города Москвы Договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях № М-08-0343935 от «20» сентября 2010 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «02» ноября 2010 года, о чем в Едином государственном реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-77-14/017/2010-196 и Дополнительного соглашения к нему от «20» мая 2016 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы .государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «14» июля 2016 года, о чем в Едином государственном реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации № 77-77/008- 77/008/032/2016-200/1 Срок аренды Земельного участка установлен до «27» июля 2059 года.

**Объект долевого строительства** - здание (и/или часть здания), расположенное в границах Земельного участка, по строительному адресу: г. Москва, СЗАО, район Хорошево-Мневники, ул. Таманская, вл.1, предназначенное для временного пребывания, условный номер \_\_\_ (Тридцать шесть), этажность: \_\_ /\_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м., включая проектную площадь наземную \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м. и проектную площадь подземную \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв.м.

Расположение Объекта долевого строительства на плане определено Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в Приложении № 2 к настоящему Договору и определяются в соответствии с проектной документацией на Объект долевого строительства.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки.

**Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией на Объект долевого строительства.

**Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевою строительства и на оплату услуг Застройщика.

1.2 Проектирование и строительство Объекта долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии о действующим законодательством РФ, Участник ознакомлен и согласен с проектом строительства Объект долевого строительства 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 21.07.1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.1.2. 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:

- Застройщиком получено Разрешение на строительство *№* 77-212000-011406-2015, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 30 июля 2015 года;

- Застройщиком получено Положительное заключение негосударственной экспертизы Национального объединения организаций экспертизы в строительстве «МОСКОВСКАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА СТРОИТЕЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ» № 2-1-1-0266-13 от 04.07.2013 года, регистрационный номер № 45371000-08-108440 от 09.07.2013 года (выдано ООО «Мосэксперт», свидетельствооб аккредитации № РОСС RU.0001.610055).

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.bereg-stolitcy.ru

2.3. 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 и/или по адресу, указанному в п. 13.5 настоящего Договора.

**3. Предмет договора**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется, в предусмотренный, настоящим Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения, в установленном законодательством РФ порядке, разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.2 Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение двух месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства вэксплуатацию.

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 строительства соответствующее предложение об изменении настоящего Договора.

3.3. Срок сдачи Объекта долевого строительства в эксплуатацию II квартал 2018 года.

**4. Права** **и обязанности Сторон**

4.1. **Застройщик обязуется:**

4.1.1 Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Объекту долевого строительства территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

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

4.1.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 3.2 настоящего Договора по передаточному акту, в порядке, установленном настоящим Договором,

4.1.4. Письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за один месяц до наступления, указанного в п. 3.2 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

4.1.5. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по настоящему Договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров ГБУ МосгорБТИ в соответствии с п. 5.2 настоящего Договора,

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

4.1.7. 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.

4.1.8. Осуществить все действия со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора Стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.

4.1.9. Выбрать организацию для осуществления функций управления Объектом долевого строительства и обеспечить Участнику долевого строительства возможность подписания договора с этой организацией в соответствии с п. 4.2.7 настоящего Договора.

4.1.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта,

**4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. Внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

4.2.2. В течение 5 (Пять) 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 ГБУ МосгорБТИ в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора,

4.2.3. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, но не ранее завершения взаиморасчетов, предусмотренных пп. 5.2.1 и 5.2.2 настоящего Договора, принять Объект долевого строительства по передаточному акту,

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

4.2.5. До внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в них какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному изменению планировки.

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

4.2.7. В течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня предъявления Застройщиком или организацией, осуществляющей функции управления Объектом долевого строительства, соответствующего требования, подписать с этой организацией договор и оплатить по нему коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные е содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта долевого строительства, 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),

4.2.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию управление и эксплуатация Объекта долевого строительства осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению нежилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Объекта долевого строительства в эксплуатацию» Договор о передаче прав по управлению Объектом долевого строительства 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 долевого строительства, Объекта долевого строительства начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации Объекта долевого строительства.

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

**4.3. Участник долевого строительства вправе:**

4.3.1. 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.

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 (Пять) дней с даты ее совершения.

4.4. Одновременно с государственной регистрацией орава собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта, используемое для обслуживания Объекта.

**5. Цена настоящего договора и порядок расчетов**

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Застройщику, составляет **00 000 000,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (с учетом НДС» 18% для ЮЛ).

5.1.1. Расчет Цены Договора произведен, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, которая составляет **000 000,00 (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** (с учетомНДС-18% для ЮЛ),

5.1.2. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства единовременно, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты, следующей за днем государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

5.1.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются полностью исполненными после поступления денежных средств, в полном размере, на расчетный счет Застройщика.

5.1.4. Цена Договора, уплачиваемая Участником долевого строительства по настоящему Договору, подлежит использованию Застройщиком в соответствии с пп. 2-6,пп. 8-9 и пп. 13 пункта 1 ст. 18 Федерального закона № 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».

5.2. Стороны договорились о том, что Цена Договора уточняется Сторонами после проведения ГБУ МосгорБТИ первичной технической инвентаризации Объекта долевого строительства и установления внутренних и наружных размеров площадей Объекта долевого строительства.

При определении площади Объекта долевого строительства по данным обмеров ГБУ МосгорБТИ Стороны исходят из того, что площадь балкона/лоджии/террасы уточняется при определении площади Объекта, долевого строительства.

При выявлений разницы в значениях площади Объекта долевого строительства, определенной по данным обмеров ГБУ МосгорБТИ» относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства, Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

5.2.1. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров ГБУ МосгорБТИ» Участник долевого строительства в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты его письменного уведомления Застройщиком, обязан уплатить на расчетный счет Застройщика разницу в стоимости Объекта долевого строительства» рассчитанную в соответствии с пп. 4.1.1. настоящего Договора,

5.2.2. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров ГБУ МосгорБТИ, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства разницу в стоимости Объекта долевого строительства, рассчитанную в соответствии с пп. 4.1.1. настоящего Договора, в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения Застройщиком письменного заявления от Участника долевого строительства.

При этом излишне внесенные денежные средства за Объект долевого строительства перечисляются на расчетный счет Участника долевого строительства в банк по реквизитам, указанным Участником долевого строительства.

5.2.3. При взаиморасчетах по Объекту долевого строительства Стороны исходят из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, установленной в п. 5.1.1. настоящего Договора, умноженной на общую площадь Объекта долевого строительства по техническому паспорту на здание, выданному ГБУ МосгорБТИ.

5.3. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в Цену настоящего Договора не включены.

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

6.1. 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» установленным законодательством РФ.

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

6.3. 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.

6.4 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.

6.5 Указанные в пп.6.3 и 6.4 настоящего Договора гарантийные сроки исчисляются с даты подписания передаточного акта.

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

**7. Передача Объекта долевого строительства**

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

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, согласно пп. 5.1 и 5,2 настоящего Договора.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 3.2 настоящего Договора,

7.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к приемке-передаче по настоящему-Договору, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 7.6 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,

7.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (Пять) рабочих дней, с даты получения сообщения,

7.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 3.2. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного срока, 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.

7.7. В течение 5 (Пять) рабочих 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.

**8. Обеспечение исполнения** **обязательств**

8.1. 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 долевого строительства. 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 долевого строительства, и внести соответствующие изменения в настоящий Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

**9. Срок действия договора**

9.1. 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.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных 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.

9.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора несет Участник долевого строительства,

**10. Порядок разрешения споров**

10.1. 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.

10.2. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит разрешению в судебном порядке по правилам о подведомственности и подсудности в порядке, предусмотренном законодательством РФ,

**11. Ответственность Сторон**

11.1 Во всех случаях расторжения/прекращения Договора, кроме случаев прекращения ввиду исполнения:

- при условии оплаты Участником долевого строительства платежа, указанного в п. 5.1 настоящего Договора, за счет собственных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику в своих интересах перечислить в срок не позднее 15 (Пятнадцать) 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, в случае расторжения/прекращения Договора, 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.

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

11.3. Вслучае 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,

11.4. 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 но уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

**12. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

12.1. 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.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шесть) месяцев подряд Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

**13. Заключительные положения**

13.1 Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством РФ, в том числе Законом

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

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

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

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

Уведомления Застройщику направляются по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Уведомления Участнику долевого строительства направляются по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

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

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

13.6. Стороны договорились, что настоящий договор и необходимые документы к нему, по просьбе сторон, будут поданы на государственную регистрацию в орган ,осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нотариусом города Москвы\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

13.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых хранится в делах нотариуса города Москвы \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «Виртус-Р»**  Адрес: 127055, г. Москва,  Новослободская ул., д.7, стр.7 ОГРН 1027700532012,  ИНН 7707227954  КПП 770701001  к/с-301.01810100000000907  Р/с 40702810400000002149 в АКБ  «Северо-Восточный Альянс» (АО)  БИК 044525907 | **Участник долевого строительства:** |
| **Генеральный директор**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_.\_.** | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_.\_.** |

*\_*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**Город Москва.**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

Настоящий договор удостоверен мной, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, нотариусом города Москвы.

Договор подписан сторонами в моем присутствии. Личность подписавших договор установлена, их дееспособность, а также правоспособность Общества с ограниченной ответственностью "Виртус-Р" и полномочия его представителя проверены.

**Настоящий договор подлежит регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.**

Зарегистрировано в реестре за № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Взыскано по тарифу: 00000 руб. 00 коп.

0000 руб. 00 коп. взыскано за оказание услуг правового и технического характера.

Всего: 00000 руб. 00 коп.

Нотариус \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_. \_.