**П Р О Е К Т**

**ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР**

**долевого участия в строительстве**

**многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу:**

**г.Москва, ул.Кременчугская, вл.11-17, корпус 18**

г. Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.

**Закрытое акционерное общество «ФЦСР**», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Иванова Петра Игоревича, действующего на основании Устава, и

**гражданин РФ** (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, действующий от своего имени, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Предварительный договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома (далее – Предварительный Договор) о следующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. **Застройщик** – юридическое лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №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) для строительства (создания) на земельном участке многоквартирного дома, принявшее на себя обязательство в соответствии с Постановлением Правительства Москвы от 15.10.2013 г. № 691-П «О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 18.07.2000 г. № 549 и признании утратившими силу отдельных положений правовых актов г. Москвы» и Дополнительным соглашение № 2 к инвестиционному контракту от 31.01.2002 г. №ДМЖ.02.ЗАО.00319 (реестровый №13-004138-5701-0081-00001-02) в редакции дополнительного соглашения от 26.10.2011 г. №1 на реализацию инвестиционного проекта комплексной реконструкции кварталов 1 и 2 Давыдково и прилегающей внеквартальной территории по адресу: ул. Кременчугская, вл.11-17 в районе Фили-Давыдково в части объектов по адресам: ул. Кременчугская, вл.11-17, корп.13-13А, 14, 15, 16, 16А, 18-18А, заключить с Участником долевого строительства, внесшим денежные средства по предварительному договору купли-продажи квартир в объекте по адресу: ул. Кременчугская, вл.11-17, корп.18-18А (Приложение № 2 к Дополнительному соглашению №2), с его согласия договор участия в долевом строительстве с оплатой по указанному договору участия в долевом строительстве не денежными средствами, а правами требования Участника долевого строительства к ООО «Аванта» / ЗАО «Конкордия-эссет менеджмент» Д.У. «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый», вытекающими из неисполненного предварительного договора купли-продажи квартиры в объекте по адресу: г. Москва, ул. Кременчугская, вл.11-17, корп.18, 18 А. от «\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_2008 г. №\_\_\_.
	2. **Участник долевого строительства** – физическое лицо, заключившее с ООО «Аванта» / ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджмент» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый» предварительный договор о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г № \_\_\_.
	3. **Многоквартирный дом** – строящийся (создаваемый) жилой многоквартирный дом по адресу: г.Москва, район Фили-Давыдково, кварталы 1-2 Давыдково, корпуса 18,18А.
	4. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Определение Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Город **Москва**.

Район **Фили-Давыдково.**

Квартал **1-2 Давыдково.**

Корпуса – **18,18А**.

Секция - **\_\_**

Этаж - **\_\_\_\_**

Ориентировочная общая площадь (кв.м.) -\_\_\_\_\_\_.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По настоящему Предварительному Договору Застройщик и Участник долевого строительства обязуются заключить Основной договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома и передачи Участнику объекта долевого строительства, указанного в п.1.4. настоящего Предварительного договора, по форме Приложения №1 к настоящему Предварительному Договору (далее – Основной договор) в течение 7 календарных дней со дня истечения срока наступления последнего из нижеуказанных событий в их совокупности, но в любом случае не позднее 25.12.2014 г.:
		1. Заключение Застройщиком и Департаментом государственного имущества города Москвы договора аренды земельного участка площадью 23954 (+/-18) кв.м., кадастровый номер № 77:07:0009004:9345, расположенного по адресу: г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково, района Фили-Давыдково, для целей проектирования и строительства жилого дома корп. 18-18А на срок до 31.12.2015;
		2. Государственная регистрации Застройщиком договора аренды земельного участка площадью 23954 (+/-18) кв.м., кадастровый номер № 77:07:0009004:9345, расположенного по адресу: г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково, района Фили-Давыдково в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
		3. Получение в установленном порядке в Комитете государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) разрешения на строительство строящегося (создаваемого) жилого многоквартирного дома по адресу: г. Москва, район Фили-Давыдково, кварталы 1-2 Давыдково, корпуса 18,18А.
		4. Размещение и (или) представления проектной декларации в соответствии с Федеральным законом.
		5. Заключение по форме Приложения №2 к настоящему Предварительному договору Договора уступки права (требования) Участника долевого строительства Застройщику по Предварительному договору о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г № \_\_\_, заключенному между Участником долевого строительства и ООО «Аванта» / ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджмент» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый».
	2. Условия, указанные в п.п.1.1.1.-1.1.5 настоящего Предварительного договора, считаются отлагательными. Обязанность сторон исполнять обязательство, предусмотренное п.1.1. настоящего Предварительного договора, возникает у сторон после наступления событий, указанных в п.п.1.1.1.-1.1.5 настоящего Предварительного договора, в их совокупности.
2. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
	1. **Участник долевого строительства обязуется:**
		1. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты заключения настоящего Предварительного договора заключить с Застройщиком по форме Приложения №2 к настоящему Предварительному договору Договор уступки Застройщику права (требования) Участника долевого строительства по Предварительному договору о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г № \_\_\_, заключенному между Участником долевого строительства и ООО «Аванта» / ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджмент» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый».
		2. В срок до 31.12.2014 г. направить в суд в соответствии с правилами подсудности и подведомственности исковое заявление о взыскании денежных средств с ООО «Аванта» / ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджмент» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый» по Предварительному договору о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г № \_\_\_, заключенному между Участником долевого строительства и ООО «Аванта» / ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджмент» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый».
		3. После вынесения полномочным судом определения о принятии заявления к производству направить в полномочный суд заявление о процессуальном правопреемстве в соответствии со статьей 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации для целей оформления выбытия Первоначального кредитора в спорном правоотношении и вступления в указанное спорное правоотношение Нового кредитора.
	2. **Застройщик обязуется:**
		1. Заключить с Департаментом государственного имущества города Москвы договора аренды земельного участка площадью 23954 (+/-18) кв.м., кадастровый номер № 77:07:0009004:9345, расположенного по адресу: г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково, района Фили-Давыдково, для целей проектирования и строительства жилого дома корп. 18-18А на срок до 31.12.2015, в соответствии с вступившим в законную силу решением Арбитражного суда города Москвы от 30.05.2014 г. по делу № А40-189237/2013;
		2. Осуществить Государственную регистрацию договора аренды земельного участка площадью 23954 (+/-18) кв.м., кадастровый номер № 77:07:0009004:9345, расположенного по адресу: г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково, района Фили-Давыдково в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.
		3. В срок до 31.11.2014 года получить в установленном порядке в Комитете государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) разрешение на строительство строящегося (создаваемого) жилого многоквартирного дома по адресу: г. Москва, район Фили-Давыдково, кварталы 1-2 Давыдково, корпуса 18,18А.
		4. В срок до 15.12.2014 года разместить и (или) представить проектную декларацию в соответствии с Федеральным законом.
		5. В течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты заключения настоящего Предварительного договора заключить с Участником Долевого строительства по форме Приложения №2 к настоящему Предварительному договору Договор уступки Застройщику права (требования) Участника долевого строительства по Предварительному договору о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г № \_\_\_, заключенному между Участником долевого строительства и ООО «Аванта» / ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджмент» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый».
		6. При рассмотрении полномочным судом заявления Участника долевого строительства о процессуальном правопреемстве в соответствии со статьей 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поддержать в полном объеме указанное заявление.
3. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. В случае отказа Застройщика заключить Основной договор в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Предварительным договором, Застройщик обязуется уплатить Участнику долевого строительства штраф в размере \_\_\_\_\_ (*сумма иска Участника долевого строительства к ООО «Аванта»/ЗАО «Конкордия-эссет менеджмент»*) рублей.
	2. В случае отказа Участника долевого строительства подать заявление Участника долевого строительства о процессуальном правопреемстве в соответствии со статьей 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предусмотренное п. 2.1.3. настоящего Предварительного договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере \_\_\_\_\_ (*сумма иска Участника долевого строительства к ООО «Аванта»/ЗАО «Конкордия-эссет менеджмент»*) рублей.
4. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
	1. В случае, если стороны в срок до 25.12.2014 г. не заключат Основной договор на условиях, предусмотренных настоящим Предварительным договором, обязательства Застройщика и Участника долевого строительства, возникшие из заключенного Договора уступки права (требования), подлежат безусловному прекращению 26.12.2014 г.
	2. Обязательства, предусмотренные настоящим Предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор при условии наступления всех событий, указанных в п.п.1.1.1.-1.1.5. настоящего Предварительного договора.
5. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.
	2. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между Сторонами, относящиеся к предмету настоящего Договора, теряют силу.
	3. Если какое-либо из положений настоящего Договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений и всего Договора в целом. В случае необходимости стороны могут договориться о замене недействительного положения Договора положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.
	4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
	5. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров, Стороны вправе передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.
	6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме.
	7. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	8. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их изменения. Ответственность за неблагоприятные последствия несет Сторона, несвоевременно известившая другую Сторону о таком изменении, а действия, совершенные по старым адресам и реквизитам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются в исполнение обязательств.
	9. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, в порядке установленным Федеральном законом.
	10. Договор составлен в **2 (двух**) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.
6. **Приложение к Договору:**

**Приложение №1 – Проект Договора долевого участия.**

**Приложение №2 – Проект Договора уступки права (требования).**

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ЗАО «ФЦСР»**Юридический адрес:121601, г. Москва, Филевский бульвар, дом 40, стр.1Фактический адрес:121601, г. Москва, Филевский бульвар, дом 40 под.7ИНН 7737065330КПП 77300100140702810800000001970 в ОАО АКБ «Авангард» г.Москвак/с 30101810000000000201БИК 044525201 |  |
| **От Застройщика**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(Иванов П.И.)**(подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**)(подпись) |

**П Р О Е К Т**

**Приложение №1**

**к ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ**

**ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ**

 **в строительстве многоквартирного**

 **жилого дома, расположенного по строительному**

**адресу: г.Москва, ул.Кременчугская, вл.11-17, корпус 18**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.**

**ДОГОВОР**

**долевого участия в строительстве**

**многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу:**

**г.Москва, ул.Кременчугская, вл.11-17, корпус 18**

г.Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **2014 г.**

**Закрытое акционерное общество «ФЦСР**», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Иванова Петра Игоревича, действующего на основании Устава, и

**гражданин РФ** (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_ , паспорт: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_,  зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий от своего имени, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о следующем:

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее в пользовании на праве аренды земельный участок площадью 23954 (+/-18) кв.м., кадастровый номер № 77:07:0009004:9345, расположенного по адресу: г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково, района Фили-Давыдково**,** на основании Договора аренды земельного участка №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г**.,** привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. №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), настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.
	2. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:
		1. Устав Застройщика;
		2. Свидетельство о внесении записи о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 г., от 31.01.2003 г., серия 77 №007373788;
		3. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе Застройщика от 10.03.2009 г. серия 77№010887002;
		4. Утвержденные годовые отчеты, бухгалтерские балансы, счета (распределение) прибыли и убытков за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности;
		5. Аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности (за \_\_\_\_\_\_\_) от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.;
		6. Разрешение на строительство Объекта долевого строительства № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_,
		7. Проектная декларация от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.,
		8. Договор аренды земельного участка площадью 23954 (+/-18) кв.м., кадастровый номер № 77:07:0009004:9345, расположенного по адресу: г. Москва, кварталы 1 и 2 Давыдково, района Фили-Давыдково, предоставленный для строительства (создания) Объекта долевого строительства, заключенный с Департаментом земельных ресурсов г.Москвы, зарегистрирован Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по г.Москве «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_г. за №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
		9. Согласованная надлежащим образом проектная документация, включающая в себя все внесенные в нее изменения (корректировку), шифр №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выполненная ОАО «Моспроект», мастерская № 15, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.;
		10. Технико-экономическое обоснование проекта строительства к корректировке проекта, выполнено ОАО «Моспроект», мастерская № 15, «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.,
		11. Заключения государственной экспертизы проектной документации, выданное Москомэкспертиза от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г. №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
		12. Проектная декларация – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.
	3. Многоквартирный дом – строящийся (создаваемый) жилой многоквартирный дом по адресу: г.Москва, район Фили-Давыдково, кварталы 1-2 Давыдково, корпуса 18,18А.
	4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Определение Объекта долевого строительства согласно проектной документации:

Город Москва.

Район Фили-Давыдково.

Квартал 1-2 Давыдково.

Корпуса – 18,18А.

Секция - **\_\_**

Этаж - **\_\_\_\_**

Будущий номер помещения (квартиры) **- \_\_\_\_**

Ориентировочная общая площадь (кв.м.) -\_\_\_\_\_\_

* 1. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в степени строительной готовности, с инженерным оборудованием, предусмотренным проектной и рабочей документацией. В Объекте долевого строительства не будет внутренней отделки и оборудования (в том числе сантехнического и кухонного), межкомнатных перегородок и дверей, разводки электрических сетей до ввода в квартиру.
	2. Допускается уточнение Застройщиком характеристик, определяющих Объект долевого строительства, в том числе - его площади по результатам обмеров органами БТИ, после получения Застройщиком разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, с учетом условий п. 8.5.1 .
	3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.
	4. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ, законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей.
1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную цену Договора, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
	2. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
	3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных месяцев, исчисляемых с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
	4. Передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется не ранее получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.
	5. Застройщик вправе досрочно, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию, исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
	6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.
	7. В случае смерти гражданина – Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.
	8. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.
	9. Расходы по государственной регистрации Договора на новых участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники долевого строительства.
2. **ЦЕНА ДОГОВОРА**
	1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.
	2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
	3. При этом стороны определили, что прекращение обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора может быть произведено путем единовременной уплаты Участником долевого строительства полной стоимости цены договора на расчетный счет Застройщика, либо зачетом Сторонами встречных денежных требований и обязательств, сформированных на основании настоящего Договора и договора об уступке Участником долевого строительства Застройщику права (требования) к ООО «Аванта» / ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджмент» / «Д.У.» / «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый» № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г.
	4. Для зачёта Стороны заключают одновременно с настоящим Договором соглашение о зачёте. Допускается прекращение обязательства Нового кредитора по оплате Первоначальному кредитору стоимости уступаемого права путем зачета встречного однородного требования Участника долевого строительства на основании заявления любой из сторон (Участника долевого строительства и Застройщика). Иные способы исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате возможны только по письменному соглашению Сторон.
	5. Цена Договора является окончательной и увеличению не подлежит. При недостатке уплаченных Участником долевого строительства денежных средств, все расходы сверх цены Договора Застройщик несет самостоятельно.
	6. Участник долевого строительства после подписания акта приема-передачи Объекта оплачивает коммунальные платежи за жилищно-коммунальные услуги в размере, указанном в соответствующем счете, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента выставления счета.
3. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
	1. **Застройщик обязуется:**
		1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.
		2. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.
		3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно для строительства (создания) им многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.
		4. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.
		5. Ежеквартально вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.
		6. После сдачи многоквартирного дома госкомиссии незамедлительно направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности к передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.
		7. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик, не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.
		8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
		9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.
		10. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, все необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, и передаточный акт.
		11. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.
		12. Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.
		13. Для зачёта встречных денежных требований и обязательств заключить с Участником долевого строительства одновременно с заключением настоящего Договора соглашение о зачёте, в порядке п.3.4 Договора.
	2. **Участник долевого строительства обязуется:**
		1. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.
		2. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику.
		3. Оплачивать коммунальные платежи за жилищно-коммунальные услуги начиная с даты подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.
		4. Для зачёта встречных денежных требований и обязательств заключить с Застройщиком одновременно с заключением настоящего Договора соглашение о зачёте, в порядке п.3.4. Договора.
	3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.
4. **ПРАВА СТОРОН**
	1. **Застройщик вправе:**
		1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
		2. Вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.
		3. Продать Объект долевого строительства третьему лицу, при отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков Объекта долевого строительства, в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства более двух месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при продаже Объекта долевого строительства денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика по проведению его продажи.
	2. **Участник долевого строительства вправе:**
		1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.
		2. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.
5. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
	2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки, в двойном размере.
6. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
	1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.
	2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет.
	3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.
	4. Вышеуказанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
	5. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены Договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

* 1. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов 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 долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства и уплачиваются в двойном размере.
	2. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.
1. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
	1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать его Участнику долевого строительства в установленный Договором срок.
	2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.
	3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.
	4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создании) многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.
	5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в действующем законодательстве Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий.
	6. В случае отклонения фактической площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ от указанной в п. 1.5. в меньшую сторону Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства сумму равную произведению разницы между площадью Объекта долевого строительства, указанной в п 1.5., и фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ, на стоимость 1 (одного) кв. м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2.
	7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 8.5 Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктом 8.3. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.
2. **ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**
	1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
		1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий на 2 (два) месяца срок, предусмотренный пунктом 2.3. Договора;
		2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона 214-ФЗ;
		3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
		4. в иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации, случаях.
	2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:
		1. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
		2. существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;
		3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;
		4. в иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации, случаях.
	3. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в пунктах 9.1, 9.2. Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства 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 долевого строительства, в двойном размере, в срок и на условиях, установленных Федеральным законом.
3. **УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**
	1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия другой стороны.
	2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.
4. **ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**
	1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленные для строительства (создания) Объекта долевого строительства:
		1. Объект долевого строительства, жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме;
		2. объект незавершенного строительства;
		3. право аренды на земельный участок, принадлежащее Застройщику;
		4. строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом.
	2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой считается находящимся в залоге у участников долевого строительства, в том числе у Участника долевого строительства, с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на указанный объект.
	3. С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.
	4. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом.
	5. Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через 6 (шесть) месяцев после:
		1. наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;
		2. прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.
	6. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные пунктом 11.5. Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.
5. **ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**
	1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.
	2. К обстоятельствам непреодолимой силы (форс-мажор) Стороны Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясения, наводнения удары молнии, оползни и т.п.) в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; выпуск либо отсутствие нормативных актов органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.
	3. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня наступления обстоятельств непреодолимой силы известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и ее влиянии на исполнение Договора.
	4. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному компетентным органом Российской Федерации.
	5. Если указанные обстоятельства будут действовать более 8 (восьми) месяцев, то каждая из Сторон вправе расторгнуть договор до истечения срока его действия, в этом случае обе Стороны должны провести взаиморасчеты, ни одна из Сторон не имеет права требовать от другой Стороны возмещения убытков, вызванными указанными обстоятельствами.
6. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до пол­ного исполнения Сторонами своих обязательств.
	2. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между Сторонами, относящиеся к предмету настоящего Договора, теряют силу.
	3. Если какое-либо из положений настоящего Договора становится недействительным, это не затрагивает действительности остальных его положений и всего Договора в целом. В случае необходимости стороны могут договориться о замене недействительного положения Договора положением, позволяющим достичь сходного экономического результата.
	4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.
	5. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров, Стороны вправе передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.
	6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью Договора.
	7. Во всем остальном, что не оговорено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	8. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их изменения. Ответственность за неблагоприятные последствия несет Сторона, несвоевременно известившая другую Сторону о таком изменении, а действия, совершенные по старым адресам и реквизитам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются в исполнение обязательств.
	9. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, в порядке установленным Федеральном законом.
	10. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для регистрирующего органа.
7. **Приложение к Договору:**

**Приложение №1 - Копия поэтажного плана с выделением на нем Объекта долевого строительства.**

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик** | **Участник долевого строительства** |
| **ЗАО «ФЦСР»**Юридический адрес:121601, г. Москва, Филевский бульвар, дом 40, стр.1Фактический адрес:121601, г. Москва, Филевский бульвар, дом 40 под.7ИНН 7737065330КПП 77300100140702810800000001970 в ОАО АКБ «Авангард» г. Москвак/с 30101810000000000201БИК 044525201 |  |
| **От Застройщика**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(Иванов П.И.)**(подпись) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**)(подпись) |

**П Р О Е К Т**

**Приложение №2**

**к ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМУ ДОГОВОРУ**

**ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ**

 **в строительстве многоквартирного**

 **жилого дома, расположенного по строительному**

**адресу: г.Москва, ул.Кременчугская, вл.11-17, корпус 18**

**от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2014 г**

**ДОГОВОР ОБ УСТУПКЕ ПРАВА (ТРЕБОВАНИЯ)**

г.Москва  **«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 2014 г.

**Закрытое акционерное общество «ФЦСР**», именуемое в дальнейшем «Новый кредитор», в лице генерального директора Иванова Петра Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин РФ** (Ф.И.О.) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата рождения «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 19\_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_ , паспорт: № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Первоначальный кредитор», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны»,заключили настоящий Договор об уступке права (требования)  (далее - Договор) о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
	1. Первоначальный кредитор уступает, а Новый кредитор принимает право требования к Должнику о возврате денежных средств по Предварительному договору купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.,/ Договору о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.
	2. На момент подписания настоящего Договора Первоначальному кредитору принадлежит право требования к Должнику о возврате денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ руб., уплаченных им по предварительному договору купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г. / Договору о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.
	3. Действие Предварительного договора купли-продажи № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г. / Договора о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г. прекращено «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2012 г. в порядке п. 6 ст. 429 ГК РФ в связи с не заключением основного договора.
	4. Право Первоначального кредитора к Должнику на дату подписания настоящего Договора включает сумму основного долга и составляет: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) руб.
	5. Сумма уступаемого в соответствии с п.1.1. настоящего Договора права требования составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
2. **ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВА**
	1. Первоначальный кредитор в срок до 31.12.2014 г. обязуется направить в суд в соответствии с правилами подсудности и подведомственности исковое заявление о взыскании денежных средств с Должника по Предварительному договору купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.,/ Договору о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.
	2. Первоначальный кредитор после вынесения полномочным судом определения о принятии заявления к производству обязуется направить в полномочный суд заявление о процессуальном правопреемстве в соответствии со статьей 44 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации для целей оформления выбытия Первоначального кредитора в спорном правоотношении и вступления в указанное спорное правоотношение Нового кредитора.
	3. Стороны установили, что уступаемое право требования по настоящему Договорупереходит к Новому кредитору в полном объеме с даты принятия полномочным судом (вынесения определения о принятии заявления к производству суда) в соответствии с установленными правилами подсудности и подведомственности.
	4. Первоначальный кредитор в течение 10 (десяти) дней с даты перехода к Новому кредитору уступаемого права в порядке ст.2 настоящего Договора обязуется передать Новому кредитору заверенные Первоначальным кредитором и Должником копии нижеследующих документов, удостоверяющие данное право:
		1. Предварительный договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г./ Договор о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.:
		2. квитанции \_;
		3. платежные поручения \_;
		4. извещения \_;
		5. письмо от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. ООО «Аванта» / ЗАО «КОНКОРДИЯ – эссет менеджмент» «Д.У.» «Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Фонд Миракс Недвижимость Первый»;
	5. Передача документов оформляется сторонами трехсторонним актом, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).
	6. Первоначальный кредитор считается исполнившим обязательство по уведомлению Должника об уступке права по Предварительному договору купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.  /  Договору о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2008 г.  с даты подписания настоящего договора.
3. **ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
	1. В счет оплаты уступаемого права по настоящему Договору Новый кредитор обязуется уплатить Первоначальному кредитору денежную сумму, равную размеру уступаемого права \_\_\_\_\_\_ руб. в срок не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.
	2. Обязательство Нового кредитора по оплате уступаемого права может быть исполнено  путем перечисления денежных средств на счет Первоначального кредитора, либо прекращено любым согласованным и предусмотренным действующим гражданским законодательством РФ способом, в том числе зачетом встречного однородного требования.
	3. Для целей прекращения обязательства Нового кредитора по оплате Первоначальному кредитору стоимости уступаемого права путем зачета встречного однородного требования Первоначального кредитора, стороны  подписывают двухстороннее Соглашение о зачёте встречных однородных денежных требований (Приложение № 2), согласно которому обязательство Нового кредитора по оплате уступленного права будет считаться исполненным перед Первоначальным кредитором в полном объеме с даты подписания данного Соглашения. Допускается прекращение обязательства Нового кредитора по оплате Первоначальному кредитору стоимости уступаемого права путем зачета встречного однородного требования Первоначального кредитора на основании заявления любой из сторон (Первоначального и Нового кредитора).
4. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
	1. Первоначальный кредитор не несет ответственности перед Новым кредитором за неисполнение переданного ему права Должником.
	2. В случае неисполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
	3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств при возникновении обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются: запретительные действия органов власти, явления стихийного характера (землетрясения, оползни и т.п.) в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине сторон; выпуск либо отсутствие нормативных актов органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению сторонами условий Договора; забастовки, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами. Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.
5. **РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**
	1. Стороны имеют право в установленном законом порядке уступать свои права по настоящему договору третьим лицам только с письменного согласия другой стороны договора.
	2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.
	3. В случае не достижения согласия в ходе переговоров, стороны вправе передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.
	4. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении адресов, банковских реквизитов, номеров телефонов не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их изменения. Ответственность за неблагоприятные последствия несет сторона, несвоевременно известившая другую сторону о таком изменении, а действия, совершенные по старым адресам и реквизитам до поступления уведомлений об их изменениях, засчитываются в исполнение обязательств.
	5. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения.
	6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
	1. После исполнения сторонами своих обязательство по настоящему Договору стороны подписывают Акт выполненных обязательств (Приложение № 3) по нему в течение 10 (десяти) дней после совершения оплаты Новым кредитором уступленного права в порядке пункта 3.1, в связи с чем Договор считается исполненным полностью и надлежащим образом.
	2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими сторонами. Соответствующие изменения и дополнения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1. **РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Новый кредитор** | **Первоначальный кредитора** |
| **ЗАО «ФЦСР»** Юридический адрес:121601, г. Москва, Филевский бульвар, дом 40, стр.1Фактический адрес:121601, г. Москва, Филевский бульвар, дом 40 под.7ИНН 7737065330КПП 77300100140702810800000001970 в ОАО АКБ «Авангард» г.Москвак/с 30101810000000000201БИК 044525201 |  |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Первоначальный кредитор** | **Новый кредитор** |
|  | Генеральный директор |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_/ |  |