

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Москва

« _____ » _____ 20 _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «МИТТЕН», зарегистрированное 17 октября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за ОГРН 1137746960790 (ИНН 7729754231), местонахождение: 123112, город Москва, Пресненская набережная, дом 8, строение 1, этаж 10, офис 28, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Цыбенко Константина Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол – _____, паспорт гражданина Российской Федерации _____ выдан _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Комплекс», «Дом» – объект капитального строительства, многофункциональный комплекс (с реставрацией и приспособлением выявленных объектов культурного наследия). Этап 1: «Новое строительство (Жилые корпуса 1, 2, 3, 4 с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями)», количество этажей – 4 + 3 подземных, общая площадь объекта – 99 180 кв. м, количество квартир – 145 штук, площадь квартир общая – 25 489,6 кв. м, площадь встроенно-пристроенных помещений – 5 480 кв. м, количество гостиничных номеров – 30 штук, площадь гостиничных номеров – 1 294,5 кв. м, количество мест хранения автомобилей (м/мест) – 710 штук, по адресу: город Москва, ЦАО, район Якиманка, Софийская набережная, владение 4 – 10; Болотная площадь владение 14; на следующих земельных участках: на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002021:7, имеющим адресные ориентиры: город Москва, Болотная площадь владение 14 (далее – **Земельный участок 1**), и на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002021:13, имеющим адресные ориентиры: город Москва, Софийская набережная, владение 4 – 10 (далее – **Земельный участок 2**), совместно именуемые «**Земельный участок**», принадлежащих Застройщику на праве аренды на основании документов, указанных в пункте 2.2.1 настоящего Договора. Материал наружных стен и каркаса Дома – монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности Дома – А, сейсмостойкость – 6 баллов. Характеристики Комплекса и Объекта долевого строительства указаны в соответствии с Положительным заключением экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выданных Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА) рег. № 77-1-1-3-2447-17, № 2761-17/МГЭ/12099-1/5 от 17 июля 2017 года.

1.2. «Объект долевого строительства», «Квартира» – жилое помещение, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, которые подлежат передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

1.3. «Проектная площадь» – общая площадь всех помещений Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией.

1.4. «Фактическая площадь Объекта долевого строительства» – площадь Объекта долевого строительства, уточненная после ввода Дома в эксплуатацию в результате технической инвентаризации и (или) кадастровых работ по Дому и Квартире в частности.

2. Гарантии Застройщика.

2.1. Отношения Сторон по настоящему Договору регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе:

2.1.1. Гражданским кодексом Российской Федерации;

2.1.2. Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ);

2.1.3. Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

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

2.2.1. На дату подписания настоящего Договора Застройщик владеет на праве аренды следующими земельными участками:

– Земельным участком 1, имеющим адресные ориентиры: город Москва, Болотная площадь, владение 14, общей площадью 18 369 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002021:7, что подтверждается Договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-003256 от 27 октября 1995 года, зарегистрированным 01 марта 2001 года Московским комитетом по регистрации прав (номер регистрации 77-01/00-11/2001-12941), заключенным между Департаментом городского имущества города Москвы (в качестве арендодателя) и Застройщиком (в качестве арендатора) (далее – **Договор аренды 1**);

– Земельным участком 2, имеющим адресные ориентиры: город Москва, Софийская набережная, владение 4 – 10, общей площадью 11 836 кв. м с кадастровым номером 77:01:0002021:13, что подтверждается Договором аренды земельного участка № М-01-014533 от 25 июня 1999 года, зарегистрированным 16 сентября 1999 года Московским комитетом по регистрации прав (номер регистрации 77-01/00-3/1999-32429), заключенным между Департаментом городского имущества города Москвы (в качестве арендодателя) и Застройщиком (в качестве арендатора) (далее – **Договор аренды 2**).

2.2.2. На дату подписания настоящего Договора Застройщик имеет полученное в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке разрешение на строительство № 77-224000-015440-2017 от 29 сентября 2017 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.2.3. Застройщиком получено Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Закона № 214-ФЗ от 29 августа 2018 года № 77-13-412/8, выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест).

2.2.4. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ опубликована в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу <https://www.moscowresidences.ru> и на сайте <https://наш.дом.рф> в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.2.5. Застройщиком получено Заключение о соответствии объекта критериям, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 года № 480, от 23 июля 2019 года № 77-04-323/9-13, выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест).

2.3. Проектирование и строительство Дома, включая Квартиру, осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Комплекса и принимает комплектность строительства в целом.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права на завершённую строительством Квартиру в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

2.5. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом № 214-ФЗ.

2.6. Срок сдачи Дома в эксплуатацию – не позднее 29 марта 2020 года.

2.7. Сдача Дома в эксплуатацию подтверждается выданным разрешением на ввод Дома в эксплуатацию.

2.8. Застройщик обязуется приступить к передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода Дома в эксплуатацию и передать объекты долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее 29 марта 2021 года. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если передача Квартиры Застройщиком не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок передачи Квартиры, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении срока передачи Квартиры Застройщиком по Договору. Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.9. Указанный в пункте 1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Квартиры, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, будет изменен. Указанное изменение адреса и номера Квартиры не будет являться нарушением условий о качестве Квартиры.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Квартиру по акту приема-передачи Квартиры при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира передается без отделки в состоянии, предусмотренном Приложением № 2 к настоящему Договору.

Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры, а также ее описание и технические характеристики приводятся в Приложении № 1 к настоящему Договору. Проектная площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 к Договору, определена в соответствии с планировкой типового этажа и является ориентировочной.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная после ввода Дома в эксплуатацию по данным обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и (или) кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства в частности, может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Квартира, фактическая площадь которой будет определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства и необходимым потребительским свойствам Квартиры. По согласованию Сторон предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры может быть изменено.

Изменение предварительного (проектного) планировочного решения Квартиры и изменение ее Проектной площади на Фактическую площадь не является нарушением Застройщиком условий о качестве Квартиры, а также нарушением других условий Договора и (или) действующего законодательства Российской Федерации, включая Закон № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод Дома в эксплуатацию с инженерными сетями и коммуникациями, а также выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимым для ввода Дома в эксплуатацию.

3.2.2. Передать Квартиру Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в пункте 2.8 Договора, по акту приема-передачи Квартиры в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на цели, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру передать Участнику долевого строительства для направления последним в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, акт приема-передачи Квартиры в 2 (двух) экземплярах, необходимый и достаточный для оформления права собственности на Квартиру. Для государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства может обратиться к Застройщику, при этом Застройщик для выполнения обязательства по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций для оказания услуг по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру оплачивает Участник долевого строительства.

3.2.5. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. При этом государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами Застройщика за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется представить все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, Застройщику одновременно с подписанием настоящего Договора.

3.2.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

3.2.7. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее срока, указанного в пункте 2.8 настоящего Договора, при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Оплатить Цену Договора в размере, в сроки и на условиях, предусмотренных пунктом 4.2 настоящего Договора.

3.3.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Квартиру принять Квартиру по акту приема-передачи Квартиры, подписываемому по форме Застройщика, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств согласно пункту 3.3.1 Договора.

3.3.3. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства:

– не производить в Квартире какие-либо работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Квартиры (разрушение и перенос стен, возведение (удаление) перегородок внутри Объекта долевого строительства и иное другое изменение планировки Объекта долевого строительства);

– не осуществлять действия, направленные на переустройство и (или) перепланировку Объекта долевого строительства;

– не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление балконов, лоджий, веранд, холодных кладовых, террас и (или) иных помещений, установку снаружи Дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада), не причинять Дому и любому его элементу и оборудованию ущерба, повреждений.

3.3.4. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами) Застройщиком, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы в момент подписания настоящего Договора.

3.3.5. В соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации нести обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры,

путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Домом, в том числе авансом не менее чем за 6 (шесть) месяцев в момент приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и (или) ее части за период после подписания акта приема-передачи Квартиры (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

После ввода Дома в эксплуатацию он эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется заключить договор о передаче прав по управлению Домом с вышеуказанной организацией в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и (или) калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты, когда обязательства по передаче Квартиры считаются исполненными (даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры), документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг организации, также затраты на содержание общего имущества Дома пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе Дома и иные определенные в пункте 3.3.5 Договора расходы, в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

3.3.6. Не обременять и не переуступать каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права и (или) права требования Участника долевого строительства иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

3.3.7. В полном объеме надлежащим образом осуществить чистовые отделочные и ремонтные работы в Квартире в срок не позднее 31 декабря 2022 года, но в любом случае не позднее открытия отеля (начала осуществления деятельности отеля) под управлением «Мандарин Ориентал Сервисиз Б.В.» и (или) любой или всех прочих компаний, входящих в группу компаний «Мандарин Ориентал Хоутел Груп». В случае если иными документами установлен иной срок исполнения данной обязанности Участником долевого строительства, положения данного пункта имеют приоритетное положение по отношению к положениям любых иных документов, которые могут быть подписаны и (или) заключены Сторонами в отношении данного обязательства Участника долевого строительства.

3.3.8. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при этом уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и только при условии исполнения Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам при невыполнении Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме без согласия Застройщика не допускается.

В случае если уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется с привлечением (согласием) Застройщика, стороны подписывают трехсторонний договор (соглашение) между Участником долевого строительства, Застройщиком и новым участником долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам подлежит

государственной регистрации в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации. В случае такой уступки Застройщик оказывает Участнику долевого строительства услуги по формированию документов для государственной регистрации сделки уступки, а также имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации сделки уступки. Расходы по оплате таких услуг Застройщика и привлеченных Застройщиком организаций оплачивает Участник долевого строительства.

В случае если уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется без привлечения (согласия) Застройщика, Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства подписывают двусторонний договор (соглашение) без участия Застройщика, Застройщик не несет по такому договору (соглашению) никакой ответственности и не принимает участия в его государственной регистрации. При этом Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей по Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по Договору и предоставить Застройщику оригинальный экземпляр договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства обязательства по уведомлению и предоставлению Застройщику оригинального экземпляра договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации, Застройщик исходит из того, что Стороны по Договору остаются неизменными, акт приема-передачи Квартиры подписывается с Участником долевого строительства, и право собственности на Квартиру оформляется на имя Участника долевого строительства.

3.4.2. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту приема-передачи Квартиры не производится.

3.4.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления разрешение на строительство Дома, документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления ему для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных статьей 21 Закона № 214-ФЗ.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора (сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика) составляет _____ (_____) **долларов США** (НДС не облагается) из расчета стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, составляющей _____ (_____) **долларов США** (НДС не облагается), и включает в себя оплату услуг Застройщика в соответствии с пунктом 4.3 Договора (далее – **Цена Договора**).

Стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению.

После ввода Дома в эксплуатацию и установления Фактической площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит определению исходя из расчета стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в настоящем пункте Договора, умноженной на Фактическую площадь Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в пункте 4.1 настоящего Договора, на банковский счет Застройщика в рублях по курсу доллара США, установленному Центральным банком Российской Федерации на день оплаты, в следующем порядке:

4.2.1. _____ (_____) **долларов США** – после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но не позднее _____ года;

4.2.2. _____ (_____) **долларов США** – в срок до _____ года.

Залог в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

В рамках настоящего Договора днем платежа будет считаться день фактического зачисления денежных средств на счет Застройщика. Все платежи, осуществляемые в рамках настоящего Договора, осуществляются в рублях по курсу доллара США, установленному Центральным банком Российской Федерации на дату совершения такого платежа.

Доплата Застройщику или возврат Участнику долевого строительства денежных средств в случае отличия Фактической площади Квартиры от ее Проектной площади, выявленного при по данным обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и (или) кадастровых работ по Дому и Квартире в частности, осуществляется на основании соответствующего требования заинтересованной Стороны.

4.3. Цена Договора определена суммой денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Дома, включая, по усмотрению Застройщика, на возмещение одного или нескольких видов затрат полностью либо частично: возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды на Земельный участок, оплаты изменения вида разрешенного использования Земельного участка для жилищного строительства, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т. д.; а также денежные средства, вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком (техническим заказчиком), которые используются Застройщиком по своему усмотрению.

Средства Участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации проекта в части строительства Дома (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта долевого строительства) возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

4.4. В случае оплаты Цены Договора (части Цены Договора) третьим лицом за Участника долевого строительства, последний обязуется передать Застройщику или обеспечить передачу третьим лицом – плательщиком писем по форме, удовлетворяющей Застройщика, и иных документов, необходимых для подтверждения законных оснований совершения такого платежа. В случае нарушения указанной обязанности Застройщик вправе вернуть полученную от третьего лица сумму, при этом соответствующее денежное обязательство Участника долевого строительства не будет считаться исполненным.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

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

Свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям является Заключение о соответствии или разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству

Квартиры, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года в соответствии с частью 5.1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры в Доме.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Квартиры либо Дома или их частей, нарушения Участником долевого строительства или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо Дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. Передача Объекта долевого строительства.

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами акту приема-передачи Квартиры или иному документу о передаче, составленному по форме Застройщика.

6.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.3. После получения Застройщиком в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщик обязан передать Квартиру не позднее срока, предусмотренного пунктом 2.8 настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства в установленные сроки и в полном объеме Цены Договора в соответствии с пунктом 4.2 Договора.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию) вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Квартиры и соответствующие иные обязательства.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры подписанием акта приема-передачи Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в статье 14 настоящего Договора, или вручено лично под расписку. Дополнительно по своему усмотрению Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.

6.5. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в пункте 6.4 настоящего Договора, приступить к процедуре принятия Квартиры, подписать и предоставить Застройщику акт приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, и предпринять все действия необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанных с приемкой Объекта долевого строительства.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней 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 Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого

строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.7. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание и (или) не предоставление Застройщику по любым причинам акта приема-передачи Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с пунктом 6.4 Договора сообщения по истечении 5 (пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).

6.8. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, и отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона №214-ФЗ.

7. Обеспечение выполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок 1 и Земельный участок 2, что подтверждается договорами аренды, указанными в пункте 2.2.1 настоящего Договора. Указанные земельные участки могут быть разделены в порядке, соответствующем действующему законодательству Российской Федерации, по инициативе Застройщика. При этом право залога Участника долевого строительства сохраняется исключительно на часть указанных земельных участков, сформированную непосредственно под Домом. На оставшуюся часть указанных земельных участков право залога Участника долевого строительства прекращается, и Застройщик имеет право самостоятельно распорядится ее судьбой.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона Российской Федерации от 16июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

7.3. Участник долевого строительство не возражает против передачи Застройщиком права аренды Земельного участка в залог банку.

7.4. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства является исполнение Застройщиком обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

7.5. Залогом в порядке, установленном статьями 13 – 15 Закона № 214-ФЗ обеспечивается исполнение Застройщиком следующих обязательств:

– возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ;

– уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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 выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. Стороны вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ.

8.4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и разногласия, вытекающие из настоящего Договора или в связи с ним, а также в связи с его толкованием, исполнением или прекращением его действия разрешаются посредством переговоров между Сторонами.

9.2. В случае не урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры передаются на рассмотрение суда по месту нахождения Дома в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Особые условия.

10.1. Руководствуясь статьей 13 Закона № 214-ФЗ, статьей 345 Гражданского кодекса Российской Федерации, Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению земельных участков, на которых осуществляется строительство Дома (включая раздел с сохранением земельных участков в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Домом, оформление прав на образованные земельные участки, в том числе на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий, смену собственника Земельного участка с изменением предмета залога и (или) залогодателя.

10.2. Участник долевого строительства выражает свое согласие с разделом земельных участков, на которых осуществляется строительство Дома, и границами образуемых земельных участков, смену собственника земельных участков с изменением предмета залога и (или) залогодателя. Для раздела земельных участков и совершения любого из указанных в пункте 10.1 Договора действий не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется предоставить в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

10.3. Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам права аренды земельных участков, на которых осуществляется строительство Дома, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на них в том числе, но не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Дом, Объект долевого строительства).

10.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что, начиная с 01 января 2023 года, в Комплексе будут предоставляться услуги, оказываемые компанией под управлением «Мандарин Ориентал Сервисиз Б.В.» и (или) любой или всеми прочими компаниями, входящими в группу компаний «Мандарин Ориентал Хоутел Групп».

11. Ответственность Сторон.

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору он уплачивает Застройщику пени в размере, определенном в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

11.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более 3 (трех) раз в течение 12 (двенадцати) месяцев, или нарушения срока внесения платежа более чем на 2 (два) месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с условиями Закона № 214-ФЗ.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства либо на основании условий пункта 11.3 настоящего Договора Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику по письменному требованию последнего штраф в размере 1,2 (одной целой двух десятых) процента от цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, в качестве неустойки за досрочное расторжение настоящего Договора.

12. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т. е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

13. Заключительные положения.

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

13.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

13.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно письменно извещать друг друга. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону № 214-ФЗ.

13.5. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению Сторонами.

13.6. Настоящий Договор подписан в 3 (трех) идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
ООО «МИТТЕН»

Участник долевого строительства:

123112, город Москва, Пресненская
набережная, дом 8, строение 1, этаж 10, офис 28
ОГРН 1137746960790
ИНН 7729754231
КПП 770301001
Р/счет № 40702810800000086870
в АО «Райффайзенбанк»
К/счет № 30101810200000000700
БИК 044525700

Генеральный директор

_____ / **Цыбенко К.Б.** /
м. п.

_____ / _____ /

**Планировочное (проектное) решение,
основные характеристики Объекта долевого строительства**

**ПЛАН
Объекта долевого строительства**

С расположением приобретаемой Квартиры на поэтажном плане Участник ознакомлен и согласен.

Застройщик:
ООО «МИТТЕН»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ / **Цыбенко К.Б.** /
м. п.

_____ / _____ /

Характеристики состояния Квартиры

№ п/п	Характеристика	Статус	Описание
1.	Общедомовые инженерные системы		
1.1.	Система отопления	В наличии	Система отопления двухтрубная. Подключение через поэтажные распределительные коллекторы, оборудованные запорной арматурой, балансировочными клапанами, фильтрами и контрольно-измерительными приборами. Отопительные приборы - встраиваемые в пол двухтрубные конвекторы с термостатическими клапанами и/или настенные радиаторы.
1.2.	Система теплоснабжения	В наличии	В комплексе предусмотрено устройство центрального теплового пункта в уровне автостоянки.
1.3.	Система водоснабжения	В наличии	На ответвлениях от стояков к потребителям устанавливаются распределительные гребенки с запорной арматурой, поэтажным регулятором давления, водосчетчиками с импульсным выходом;
1.4.	Система канализации	В наличии	Жилая: в комплексе предусмотрена система хозяйственно-бытовой канализации.
1.5.	Система вентиляции	В наличии	Предусмотрена поквартирная приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приточные установки оснащены секциями нагрева и шумоглушения, а также фильтрами очистки воздуха.
1.6.	Система холодоснабжения	В наличии	Для ассимиляции теплоступлений жилой части предусмотрена система кондиционирования на базе VRF или VRV системы. Наружные блоки устанавливаются на кровле здания. Внутренние блоки системы устанавливаются собственником квартиры.
1.7.	Электротехнические системы	В наличии	На квартиру выделена мощность в размере 32 кВт для функционирования всех инженерных систем и жизнеобеспечения с учетом комфортного проживания. Разводка силовой электрической сети производится собственником квартиры.
1.8.	Диспетчеризация и автоматизация	В наличии	Оборудование системы АСУД запроектировано на базе свободно программируемых контроллеров. Основной режим работы инженерного оборудования - автоматический. Система автоматизации и диспетчеризации объекта обеспечивает работу следующих инженерных систем: <ul style="list-style-type: none"> • водоснабжения и водоотведения; • электроснабжения и электроосвещения; • индивидуального теплового пункта (ИТП); • оборудования лифтов.
1.9.	Противопожарный водопровод и АУПТ	В наличии	Подземная автостоянка оборудованы противопожарным водопроводом В2. Все помещения подземной автостоянки оборудованы системой АУПТ, кроме помещений с мокрыми процессами, технических помещений без пожарной нагрузки, лестничных клеток. Автоматическое пожаротушение в надземной части не предусматривается.
1.10.	Автоматическая пожарная сигнализация	В наличии	Помещения зданий комплекса защищаются адресно-аналоговой системой пожарной сигнализации. Предусматривается вывод сигнала о срабатывании систем противопожарной защиты объекта на пульт ОДС жилой застройки. Система передачи извещений работает в автоматическом режиме и исключает влияние человеческого фактора.

№ п/п	Характеристика	Статус	Описание
1.11.	Слаботочные системы (телефонизация, интернет, телевидение, домофон, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа)	В наличии	Комплексом внутренних сетей связи предусмотрены: • внутридомовая распределительная сеть, в составе: – телефонная связь; – интернет; – IP-телевидение; • система административно-хозяйственной и диспетчерской телефонной связи (АДТС); • система радиификации (проводное вещание) и оповещение ГО и ЧС.
1.12.	Лифтовое оборудование	В наличии	Пассажиры лифты фирмы Thyssen Krupp.
2.	Оснащение Объекта (Подземной автостоянки)		
2.1.	Полы	В наличии	Бетонный пол и верхний слой (MasterTop, Sikafloor или аналог).
2.2.	Стены	В наличии	Сигнальная окраска ж/б стен очищенных от наплывов либо по кирпичной стене с затиркой, на высоту 1.5 м от пола влагостойкой краской или аналог: выше обеспыливание.
2.3.	Потолки	В наличии	Ж/б перекрытие, очищенное от наплывов, затирка, обеспыливание, потолочные светильники.
2.4.	Устройство колесоотбойников.	В наличии	В подземном паркинге устанавливаются колесоотбойники.
2.5.	Устройство разметки стояночных мест, указателей.	В наличии	В подземном паркинге обеспечивается разметка стояночных мест и установка указателей.
2.6.	Устройство дорожных знаков и зеркал.	В наличии	В подземном паркинге выполняется устройство дорожных знаков и установка зеркал.
2.7.	Устройство светофоров, шлагбаумов, указателей (при необходимости).	В наличии	В подземном паркинге устанавливаются указатели.
3.	Отделка и оборудование Объекта (Квартиры)		
3.1.	Спальни, гостиные, столовые, коридоры, кабинеты		
3.1.1.	Потолки	В наличии	Выполнен вывод электрического кабеля в квартиру для последующей разводки осветительного оборудования владельцем квартиры.
3.1.2.	Полы	В наличии	Ж/б плита перекрытия.
3.2.	Кухни и хоз. комната		
3.2.1.	Полы	В наличии	Ж/б плита перекрытия.
3.2.2.	Потолки	В наличии	Ж/б плита перекрытия.
3.3.	Санузлы, ванны, постирочные		
3.3.1.	Потолки	В наличии	Ж/б плита перекрытия.
3.3.2.	Полы	В наличии	Гидроизоляция.
3.4.	Общие позиции и системы для основных помещений квартиры		
3.4.1.	Окна	В наличии	Конструкции переплетов окон и витражей - из деревянного профиля. Заполнение – двухкамерные стеклопакеты из прозрачного стекла. Открывающиеся створки для проветривания.
3.4.2.	Двери	В наличии	Входная дверь – противопожарная с облицовкой из шпонированного МДФ. Фурнитура: ручки, замки.
3.4.3.	Сантехническое оборудование	В наличии	Выполнен ввод в квартиру для последующей разводки собственником квартиры.
3.4.4.	Электрические системы	В наличии	В Квартире установлен силовой распределительный щит для последующей разводки кабеля по квартире собственником.
3.4.5.	Отопление, вентиляция, кондиционирование	В наличии	Система отопления двухтрубная. Подключение через поэтажные распределительные коллекторы, оборудованные запорной арматурой, балансировочными клапанами, фильтрами и контрольно-измерительными приборами. Отопительные приборы - встраиваемые в пол

№ п/п	Характеристика	Статус	Описание
			двухтрубные конвекторы с термостатическими клапанами и/или настенные радиаторы.
3.4.6.	Водоснабжение и канализация	В наличии	В Квартиру осуществлен ввод труб для последующей разводки по квартире собственником. Предусмотрена централизованная система подачи очищенной (питьевой) воды в Квартиру.
3.4.7.	Слаботочные системы	В наличии	Предусмотрен ввод в квартиру.
3.4.8.	Система пожаротушения	–	Не требуется.

Застройщик:

ООО «МИТТЕН»

Генеральный директор

Участник долевого строительства:

_____ / Цыбенко К.Б. /

М. П.

_____ / _____ /