ДОГОВОР №

участия в долевом строительстве (реконструкции) нежилого здания, расположенного по строительному адресу:

Москва, ЦАО, район Тверской, 2-я Брестская улица, вл. 6.

г. Москва «__» _____ 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Техноком Трейд», зарегистрировано Государственным учреждением Московская регистрационная палата 05.05.1998 г. рег. № 568.387, запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве «22» января 2003 года, основной государственный регистрационный номер 1037700044502, ИНН/КПП 7707227802/770701001, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Ковалева Вячеслава Валерьевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «_____», запись в Единый государственный реестр юридических лиц внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «16» марта 2010года, основной государственный регистрационный номер …., ИНН/КПП …/…, именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «Участник», в лице генерального директора ФИО, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

ИЛИ Гражданин РФ ФИО паспорт гражданина РФ серии….. номер…., выдан…., к-п…, зарегистрирован по адресу:….., именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «Участник».

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ с изменениями и дополнениями (далее – «Закон № 214-ФЗ»),

заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить реконструкцию с надстройкой и пристройкой дополнительных объемов автоматизированной стоянки, офисных помещений, жилых помещений для временного проживания и РТП**,** расположенного по строительному адресу: Москва, ЦАО, район Тверской, 2-я Брестская улица, вл. 6 (далее – «Здание») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Основные характеристики Здания указаны в Приложении № 1 к Договору.

1.3. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в п.1.4 настоящего Договора.

1.4. В соответствии со статьей 3 Закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника долевого строительства являются:

-инвестиционный контракт № 8-2033/Н-2 от 21.12.2002г. (реестровый № 12-003706-5001-0012-00001-02) (в редакции дополнительных соглашений к нему), заключенный между Застройщиком и Правительством города Москвы;

-договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-01-000087 от 25.07.2011, заключенный между Застройщиком и Департаментом земельных ресурсов города Москвы, действующим от имени Правительства Москвы, по Москве 15.06.2012 за номером регистрации 77-77-14/019/2012-568;

- разрешение на строительство (реконструкцию) № RU77203000-009283, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 21.04.2014 г.;

- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте Застройщика www.technocom-trade.ru

1.5. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания: не позднее 31 декабря 2018 года.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ.

2.1. Объектом долевого строительства является подлежащее передаче Участнику долевого строительства и входящее в состав Здания нежилое Помещение общей (проектной) площадью … кв.м. (прописью) кв.м., со свободной планировкой (без межкомнатных перегородок) (далее – Объект долевого строительства, Объект, Помещение).

Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в состоянии, соответствующем состоянию на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания

2.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Назначение	этаж, на котором расположено Помещение	площадь Помещения (проектная), $м^2$	площадь частей Помещения (проектная), $м^2$	
			наименование помещения	площадь (проектная)
нежилое помещение				

Основные характеристики Помещения, содержащиеся в приведенной выше таблице, являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

2.3. Объект долевого строительства указан на плане Здания, отображающим в графической форме расположение Помещения, являющимся Приложением № 2 к Договору.

2.4. Техническое описание Помещения на момент передачи Участнику долевого строительства содержится в Приложении № 3 к настоящему Договору. Отделочные работы, не перечисленные в указанном Приложении, производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

По согласованию с Застройщиком Участник вправе на основании заключенного с подрядчиком договора на проведение отделочно-ремонтных работ, после государственной регистрации настоящего Договора начать возведение межкомнатных перегородок и работы по отделке Помещения. В этом случае, площадь передаваемого Участнику Помещения, передаваемого по настоящему Договору, измеряется без учета площади перегородок и отделки (п. 2.1. настоящего Договора).

2.5. В соответствии с ч.1 ст. 12.1. Закона № 214-ФЗ обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и/или Договором;

2) 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 Помещения, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Помещения в порядке, предусмотренном в разделе 3 Договора, такое Помещение считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся Объектом долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект не позднее 31 марта 2019 (далее – «Срок передачи»).

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику долевого строительства. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта.

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

3.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Помещения (далее – Передаточный акт). В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Помещения в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Закона № 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Помещения (далее – Инструкция по эксплуатации), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, о сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п.3.1 Договора срока передачи Объекта направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения указанного сообщения, прибыв по адресу, указанному в уведомлении.

3.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 3.4 Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 15 (пятнадцати) дней со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, указанного в п. 3.1. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. Под уклонением Участника от принятия Помещения понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Помещения, направленной Застройщику в порядке п. 13.7. настоящего Договора.

Обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента оформления одностороннего акта о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с п.3.4. Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Нарушение Участником срока принятия Объекта влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником, а также уплатить неустойку (пени), установленную настоящим Договором.

3.6. Передача Помещения и подписание Передаточного акта осуществляются Сторонами после полной оплаты Цены Договора с учетом ее возможного уточнения в порядке, предусмотренном в п.8.3. Договора.

3.7. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Здания.

3.8. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в Передаточном акте.

3.9. Сторонами допускается отклонение (как в большую, так и в меньшую сторону) Площади Помещения, установленной после завершения строительства Здания на основании результатов обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, от Площади Помещения (проектной), указанной в Приложении №2 к Договору и измеренной по правилам, установленным в абзаце 2 п. 2.4. настоящего Договора, не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение Площади Помещения в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1.Стоимость 1 (одного) кв.м. метра Помещения составляет …. (прописью)

Цена Договора, подлежащая оплате Участником Застройщику составляет …. (прописью), .

В Цену Договора включены затраты Застройщика на реконструкцию/строительство Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика.

Цена Договора уточняется при изменении Площади Помещения по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета в порядке, установленном настоящим Договором (п.п. 8.3., 8.3.1., 8.3.2. Договора).

Цена Договора исчисляется исходя из площади Помещения, измеренной по внутренним поверхностям внешних стен Объекта, без учета площади, занимаемой межкомнатными перегородками внутри Объекта и отделкой (второй абз. п. 2.4. настоящего Договора).

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

4.2. Оплата производится участником в течение …. (прописью) с даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе.

Оплата Участником Цены Договора производится на расчетный счет Застройщика, указанный Застройщиком в разделе 15 Договора.

4.3. Днем осуществления Участником платежа считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.4. Все платежи осуществляются Сторонами в рублях РФ.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Качество передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня передачи Объекта Участнику. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинает исчисляться со дня передачи Объекта Участнику.

5.3. В случае, если Объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или не устранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

5.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных

элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами,

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе за счет средств Участника, осуществить реконструкцию и строительство в соответствии с проектной документацией и обеспечить сдачу Здания в эксплуатацию.

6.1.2. После получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику Объект по Передаточному акту в степени готовности, определенной в Приложении № 3 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

6.1.3. Своевременно письменно сообщить Участнику о вводе Здания в эксплуатацию и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.1.4. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

6.1.5. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Комплекса.

6.2.2. Требовать от Участника оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

6.2.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.

6.3. Участник обязуется:

6.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора в размере, сроки и порядке, указанные в ст. 4 Договора.

6.3.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче приступить к его принятию.

6.3.3. С момента приемки Объекта Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Здания (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества в Здании, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В день подписания Передаточного акта заключить Договор на техническое обслуживание Объекта и управление общим имуществом Здания с организацией, принявшей от Застройщика Здание в эксплуатацию.

В случае, если с момента передачи Объекта Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы на основании счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной организацией, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

6.3.4. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

6.4. Участник вправе:

6.4.1. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату Участником Цены Договора.

6.4.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с условиями Договора.

6.4.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

6.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, надлежащей эксплуатации Здания.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником права требования по Договору иному лицу допускается только при условии письменного согласия Застройщика и после уплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

7.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством, уступка прав требования по Договору иному лицу допускается с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.3. Уступка Участником права требования вступает в силу после ее государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации уступки права требования несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

7.4. Уступка Участником права требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Окончательная площадь Помещения будет определена (уточнены) после завершения реконструкции и строительства Здания по результатам обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

8.2. В случае увеличения или уменьшения Площади Помещения по результатам обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета по сравнению с Площадью Помещения, указанной в п. 2.1. Договора (с учетом правил, установленных в абз. 2 п. 2.4. Договора), не более чем на 0,1 (ноль целых одну десятую) квадратных метра, Стороны доплату или возврат Цены Договора в связи с изменением Площади Помещения не производят.

8.3. Цена Договора, указанная в п.4.1. Договора будет уточнена Сторонами после проведения обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, в следующем порядке:

8.3.1. В случае увеличения Площади Помещения по результатам его обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, более чем на 0,2 (Ноль целых две десятых) кв.м., по сравнению с Площадью, указанной в п. 2.1. Договора (с учетом правил, установленных в абз. 2 п. 2.4. Договора), Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную Площадь, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в п. 4.1. Договора. Доплата осуществляется Участником на расчетный счет Застройщика в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$\Sigma_д = (S_{факт} - S_д) * C$

Где: $\Sigma_д$ – сумма доплаты Цены Договора,

$S_{факт}$ – Площадь Помещения по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета,

$S_д$ – Площадь Помещения, указанная в п. 2.1. Договора,

C – стоимость одного квадратного метра, указанная в п. 4.1. Договора.

8.3.2. В случае уменьшения Площади Помещения по результатам его обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, более чем на 0,2 (ноль целых две десятых) кв.м., по сравнению с Площадью, указанной в п. 2.1. Договора (с учетом правил, установленных в абз. 2 п. 2.4. Договора), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора, в связи с уменьшением Площади, исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в Приложении № 2 к Договору. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее пяти рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$\Sigma_в = (S_д - S_{факт}) * C$

Где: $\Sigma_в$ – сумма возврата переплаты Цены Договора,

Sфакт – Площадь Помещения по результатам его обмеров лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета,

Sд – Площадь Помещения, указанная в п. 2.1. Договора,

С – стоимость одного квадратного метра, указанная в п. 4.1. Договора.

8.3.3. При передаче Помещения Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с Разделом 3 Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.8.3.1., 8.3.2. Цена Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа или нарушения срока компенсации расходов Застройщика согласно абз.3 п.6.3.3. Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

9.4. В случае осуществления Участником перепланировки и переоборудования Объекта до государственной регистрации права собственности Участника на Объект, а также осуществления иных строительных или отделочных работ, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3% (Трех) процентов от Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

9.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 3.4 Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

10.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

10.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

10.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Передаточного акта.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

11.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

11.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

В случае, если такие обстоятельства продолжают действовать более двух месяцев, каждая из Сторон имеет право отказаться от Договора без возмещения возможных убытков другой Стороне, письменно уведомив другую Сторону за 10 (Десять) дней.

12.ЗАВЕРЕНИЯ УЧАСТНИКА

Участник гарантирует:

12.1. Участник полностью дееспособен, не был в установленном порядке признан недееспособным или ограниченно дееспособным, понимает значение своих действий и может руководить ими.

12.2. Заключая Договор, Участник не находится под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения представителя Участника с Застройщиком, а также у Участника отсутствуют тяжелые обстоятельства, вынуждающие его заключить Договор. Участник подтверждает, что условия Договора не являются для него крайне невыгодными.

12.3. Любая информация, предоставленная Участником письменно, за подписью надлежаще уполномоченных лиц, в рамках исполнения Договора, является полной, точной и достоверной во всех существенных положениях.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

13.2. При необходимости в целях раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

13.3. Все сообщения, уведомления и иные юридически значимые сообщения, платежи (далее – Документы) по настоящему Договору направляются Сторонами друг другу по реквизитам, указанным в разделе 15 Договора.

13.4. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в разделе15 Договора (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера банковского счета и иных банковских реквизитов), Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации в сети Интернет по электронному адресу www.technocom-trade.ru , а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте www.technocom-trade.ru в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

13.5. В случае изменения реквизитов Участника, указанных в разделе 15 Договора (наименования/ФИО, адреса местонахождения (регистрации), почтового адреса), Участник обязан письменно известить об этом Застройщика. Иначе документы, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам Участника, считаются направленными и полученными Участником надлежащим образом.

13.6. Документы, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.13.4. настоящего Договора, направляются по адресам Сторон, определенным в соответствии с условиями настоящего Договора, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Стороне лично под расписку. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), соответствующего уведомления, указанная на уведомлении о вручении или расписке;

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю в связи с отказом Стороны-получателя от его получения или в связи с отсутствием Стороны-получателя по указанному им почтовому адресу. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения Почты России по адресу Стороны-получателя.

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

13.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.9. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию – 10 (Десять) дней с момента получения ее Стороной.

13.10. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр - для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания.

Приложение № 2 – Планировка Помещения и местоположение Помещения на этаже Здания.

Приложение № 3 – Техническое описание Помещения на момент передачи Участнику.

15. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Техноком Трейд»
Юридический адрес: 119530, город Москва, проезд Стройкомбината, дом 6, комнаты 32-33
Банковские реквизиты:
КПП 772901001, ИНН 7707227802

р/с 40702810338000039614 в Банке «Сбербанк» (ПАО) г.Москва
к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

_____ **/В.В. Ковалев/**

(подпись, МП.)

Участник долевого строительства:

Гр. РФ ФИО,

ДД.ММ.ГГГГ года рождения,

паспорт: 0000 № 000000, выдан

……..

XX.XX.XXXX года, код подразделения: xxx-xxx, зарегистрированная по адресу:.

_____/_____

Приложение №1

к Договору участия в долевом строительстве

№ от

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Вид	Объект непроизводственного назначения
Назначение	Жилые помещения для временного проживания и офисные помещения
Этажность	минимальное количество этажей в объекте - 12 + технический этаж + подвальный этаж + антресоли)
	максимальное количество этажей в объекте -12 + технический этаж + подвальный этаж + антресоли)
Общая площадь (проектная), кв. м	Общая площадь - 34 748,5 м2, в том числе подземная-1790,5 м2
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Конструктивная схема надстройки представляет собой несколько рядов пространственных ферм высотой в 2 этажа, идущих поперек существующего здания. Фермы опираются на внешние опоры, расположенные вдоль каждой из длинных сторон здания. Для существующего здания и надстройки применяются витражи алюминиевые с терморазрывом. В светопрозрачной конструкции остекления применяется однокамерный стеклопакет с мягким селективным покрытием.
	материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	высокий
Сейсмостойкость	в соответствии с СП 14.13330.2014
Высота потолков после отделки	не менее 3 м
Отделка фасада	Стекло, керамогранит. Согласно проекта
Кол-во лифтов	9
кондиционирование	есть
вентиляция	есть
Электричество ват на 1	83 Вт на 1 кв. м.

кв.м.	
отопление	Центральное через ИТП
канализация	центральная
газификация	нет
Вид	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте - 12 + технический этаж + подвальный этаж + антресоли)
	максимальное количество этажей в объекте -12 + технический этаж + подвальный этаж + антресоли)
Общая площадь (проектная), кв. м	Общая площадь - 34 748,5 м2, в том числе подземная-1790,5 м2
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Конструктивная схема надстройки представляет собой несколько рядов пространственных ферм высотой в 2 этажа, идущих поперек существующего здания. Фермы опираются на внешние опоры, расположенные вдоль каждой из длинных сторон здания. Для существующего здания и надстройки применяются витражи алюминиевые с терморазрывом. В светопрозрачной конструкции остекления применяется однокамерный стеклопакет с мягким селективным покрытием.
	материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	высокий
Сейсмостойкость	в соответствии с СП 14.13330.2014

Подписи Сторон:

Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью «Техноком Трейд»

Генеральный директор

_____ / Ковалев В.В.
(подпись, МП.)

Участник долевого строительства

_____/_____
(подпись)

Приложение № 2

к Договору участия в долевом строительстве

№ _____ от _____

ПЛАНИРОВКА ПОМЕЩЕНИЯ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА ____ЭТАЖЕ № _____ КОМПЛЕКСА

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.

Планировка Помещения определена на основании проектной документации.

Подписи Сторон:

Застройщик:	**Участник:**
Общество с ограниченной ответственностью «Техноком Трейд»	**Гражданин Российской Федерации**
Генеральный директор	
ООО «Техноком Трейд»	
Ковалев Вячеслав Валерьевич	
_____ **/В.В. Ковалев** (подпись, МП.)	_____/_____ (подпись)

Приложение №3

к Договору участия в долевом строительстве

№_____ от_____

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ НА МОМЕНТ ПЕРЕДАЧИ УЧАСТНИКУ

Помещение передается Участнику в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Помещения до полной готовности к эксплуатации: установки межкомнатных перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Помещения и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов».

В Помещении без чистовой отделки выполняется:

-входная дверь стальная; Стальная входная дверь сертифицирована по ГОСТу 31173-2003 «Блоки стальные дверные», соответствует классу надежности М1 или М2, соответствует требованиям СНиП 23-03-2003 "Защита от шума" по акустическим характеристикам и рекомендуется для применения в строительстве, декорирована с двух сторон накладками из шпонированного МДФ в соответствии с дизайн-проектом, высота 2400 мм. Показатель звукоизоляции не менее 30 дБ. Толщина металла не менее 1,5 мм.

-окна из алюминиевого профиля с энергосберегающим стеклопакетом; Панорамное остекление от пола до потолка высотой 3 метра.

-водопровод и канализация без разводки до сантехники и без установки сантехнических приборов; Система водоснабжения монтируется из оцинкованных и полипропиленовых труб. Узлы учета находятся на площадке общего пользования. Предусмотрена центральная станция дополнительной очистки воды от солей жесткости, железа, органики, тяжелых металлов.

Канализация - выполняется из пластиковых труб ПНД с устройством подключений приборов.

-система водяного отопления; Стояки отопления из стальных труб, распределительная гребенка расположена на площадке общего пользования. Вводы в помещения и разводка по помещениям из металлопластиковых труб.

-радиаторы и конвекторы; Предусмотрена установка нагревательных приборов (внутрипольные конвекторы) – Isoterm. Тепловой пакет Isoterm, трубы из сшитого полиэтилена Rehau, решетка в соответствии с дизайн - проектом.

-электрика до вводного щитка в Помещение, без установки конечных приборов; Подводка силовой электрической сети с вводом в помещение и установкой силового распределительного щита. Электрические вводы в помещения трехфазные 380/220В, пятипроводные. Расчетная нагрузка 18-25 кВт (в зависимости от площади помещения). Автоматы – ABB.

-система приточно–вытяжной вентиляции, централизованная, принудительная – Korf с увлажнением и охлаждением (кондиционирования) воздуха до Помещения;

-система пожарной сигнализации; Датчики устанавливаются при входе в помещение.

-система спринклерного пожаротушения.

- Межапартаментные стены – трехслойные, состоящие из двух рядов огнестойкого пенобетона и расположенного между ними утеплителя из минеральной ваты.

Подписи сторон

Застройщик: **Генеральный директор** _____ /_____ (подпись, м.п.)	**Участник:** _____ / _____ (подпись)