

Договор участия в долевом строительстве № ____/____-ДДУ

город Москва _____ две тысячи _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Элберт Инвестмент» (сокращенное наименование – **ООО «Элберт Инвестмент»**), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Аксельрод Ольги Олеговны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр РФ _____, дата и место рождения: _____; паспорт серии ____ номер _____, выдан «__» _____ 20__ года _____, код подразделения _____, зарегистрирован/на по адресу: _____, именуем__ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее совместно именуемые **«Стороны»** и по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ года (далее – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Основные понятия

1.1. **Застройщик** – ООО «Элберт Инвестмент» (ОГРН 1037704006361), которое в соответствии с Действующим законодательством и на основании полученной Разрешительной документации осуществляет строительство Гостиницы на Земельном участке, находящемся у него на праве аренды.

1.2. **Участник долевого строительства** – _____, передающий по Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Гостиницы и входящего в ее состав Объекта долевого строительства и передаче Объекта долевого строительства Участнику, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и Действующим законодательством.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Гостиницы, площадью 3646 (три тысячи шестьсот сорок шесть) кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, улица Малая Пироговская, владение 14, строение 2,6, кадастровый номер: 77:01:0005008:1006, категория земель: земли населенных пунктов, разрешённое использование: гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)). Земельный участок находится в пользовании у Застройщика на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-01-037268 от «14» мая 2012 года.

Участник долевого строительства дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Объекта: объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации в порядке, предусмотренном п.6.2.1 Договора.

1.4. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора права аренды на Земельный участок, на котором будет находиться Объект, в котором находится Объект долевого строительства, считается находящимся в залоге у участников долевого строительства (залогодержателей).

1.5. **Гостиница** – нежилое здание, с благоустроенной территорией, строительство которого осуществляется Застройщиком на Земельном участке в соответствии с Разрешительной документацией. Согласно разработанной проектной документации, общая площадь Гостиницы – 12 295 (двенадцать тысяч двести девяносто пять) кв.м., в том числе: наземная часть – 9115 (девять тысяч сто пятнадцать) кв.м., подземная часть – 3180 (три тысячи сто восемьдесят) кв.м. Подробное описание Гостиницы содержится в Проектной декларации, проектной документации.

1.6. **Объект** – Гостиница, подробное описание которой содержится в Проектной декларации, проектной документации Застройщика.

Основные Характеристики Объекта

Назначение - нежилое

Общая площадь - 12 295 кв.м.

Этажность – 4-9 +2 (подземных)

Материал наружных стен – железобетонный монолит, кирпич

Материал поэтажных перекрытий - железобетонный монолит

Класс энергоэффективности – В (высокий)

Класс сейсмостойкости – 5 баллов

1.7. **Объект долевого строительства** – Апартамент, входящий в состав Объекта, указанного в п. 1.6., п.1.5. настоящего Договора, который будет передан Участнику долевого строительства в результате исполнения настоящего Договора. Объект долевого строительства включает в себя Апартамент и долю в праве общей долевой собственности в Общем имуществе. Независимо от количества объектов недвижимости, входящих в его состав, по тексту настоящего Договора Объект долевого строительства именуется в единственном числе. Проектные характеристики Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в п. 2.2., п.2.5. Договора. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) и приобретает для личных (индивидуальных, семейных) целей.

1.8. **Апартамент** – нежилое помещение, входящее в состав Гостиницы, предназначенное для временного проживания, а также для личного (семейного) пользования, которое будет передано в собственность Участнику долевого строительства в случае исполнения последним своих обязательств согласно условиям настоящего Договора.

1.9. **Общее имущество** – нежилые помещения и/или их части, которые согласно действующему законодательству будут находиться в общей долевой собственности после передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства. В состав Общего имущества входят помещения и/или их части, которые не являются частями Объекта долевого строительства и/или машино-местами и предназначены для обслуживания более чем одного Объекта долевого строительства и/или машино-места, в том числе: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, технические подполья, электрощитовые (за исключением обособленных нежилых помещений-хранилищ), в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Апартамента и обслуживающее более одного Объекта долевого строительства и/или машино-места. В состав Общего имущества не будут входить объекты недвижимости, принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости. Подробный перечень Общего имущества, а также имущества, не входящего в состав Общего имущества, содержится в Проектной декларации.

1.10. **Акт о реализации Договора участия в долевого строительстве** (далее – **«Акт реализации»**) – документ, подписываемый Застройщиком и Участником долевого строительства, в котором они подтверждают полное исполнение всех принятых на себя взаимных обязательств по Договору, в том числе финансовых обязательств, за исключением передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Форма Акта реализации – Приложении № 4 к настоящему Договору).

1.11. **Акт приема-передачи** – документ, подписываемый Сторонами, подтверждающий передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства (Форма Акта приема-передачи – Приложение № 5 к настоящему Договору).

1.12. **Площадь Объекта долевого строительства по проекту** – площадь Апартамента по проектной документации, включая площадь комнат, помещений вспомогательного использования, за исключением площади Летних и иных помещений, до обмеров Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (ГБУ МосгорБТИ) и/или аттестованным кадастровым инженером для целей постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учёт, утвержденная Сторонами Договора.

1.13. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Апартаментов, включая площадь комнат, помещений вспомогательного использования, за исключением площади Летних и иных помещений, которая определяется после обмеров, проведенных Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (ГБУ МосгорБТИ) и/или аттестованным кадастровым инженером для целей постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет.

1.14. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору.

1.15. **Разрешительная документация** – документация, оформленная и полученная в соответствии со всеми требованиями действующего законодательства, подтверждающая право Застройщика на привлечение денежных средств для строительства Гостиницы с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства, а именно:

- Разрешение на строительство № 77-210000-016878-2018 от «24» апреля 2018 года (действует до «24» апреля 2021 года), выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- Договор аренды земельного участка № М-01-037268 от «14» мая 2012 года, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за №77-77-14/019/2012-567 от «11» июля 2012 года, заключенный Застройщиком с Департаментом городского имущества города Москвы.
- Проектная декларация 18-77-000795-04 от 02.08.2018;
- Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и Проектной декларации требованиям Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 29.08.2018 г. № 77-13-398/8.
- Положительное заключение негосударственной экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (сокращенное наименование - ООО «Мосэксперт») проектной документации и результатов инженерных изысканий от «14» ноября 2017г. №77-2-1-3-0153-17;

1.16. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, опубликованная Застройщиком в сети «Интернет» на сайте Застройщика: <http://pirogovskaya14.com> в объеме и в сроки, определенные требованиями действующего законодательства. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

1.17. **Действующее законодательство** – все действующие законы, нормативные правовые и ведомственные правовые акты Российской Федерации (далее – «РФ»), субъектов РФ, муниципальных образований и органов самоуправления.

1.18. **Летние и иные помещения** - расположенные в Объекте непосредственно примыкающие и составляющие с Объектом долевого строительства единое пространство балконы, и/или лоджии, и/или веранды, и/или холодные кладовые, и/или террасы, и/или тамбуры.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект в соответствии с Разрешительной документацией и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств по настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и Действующим законодательством.

2.2. После ввода Объекта в эксплуатацию и в срок, установленный настоящим Договором, при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, Участник долевого строительства имеет право на получение в собственность Объекта долевого строительства, имеющего следующие характеристики согласно утвержденной проектной документации:

2.2.1. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

№ п/п	Наименование	Этаж	Количество помещений, входящих в состав	Площадь Помещений, входящих в состав (кв.м.)	Проектный номер	площадь Апартамента по проекту (кв.м.)	Назначение
1.	Апартамент						Нежилое помещение

2.2.2. План Объекта долевого строительства и Схема размещения Объекта долевого строительства на плане этажа содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. В соответствии с действующим законодательством, после ввода Объекта в эксплуатацию и при условии надлежащего исполнения своих обязательств по настоящему Договору, у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на Общее имущество, указанное в Проектной декларации.

2.3.1. Не нарушая положений действующего законодательства, Стороны настоящим соглашаются, что в состав Общего имущества, как указано в п.1.9. Договора, не будут входить объекты недвижимости, принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости, указанные в Проектной декларации другие объекты недвижимости, строительство которых профинансировано физическими и/или юридическими лицами. Целевое назначение указанных объектов недвижимости устанавливается проектной документацией.

2.4. Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество пропорциональна соотношению фактической площади Объекта долевого строительства к Фактической площади иных нежилых помещений в Объекте (за исключением площади помещений, не входящих в состав Общего имущества).

2.5. Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в техническом состоянии согласно Приложению № 3 к настоящему Договору.

2.6. Застройщик берет на себя обязательства производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством Объекта, в том числе работ по его созданию, по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры, работ и услуг по технологическому присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения и по вводу Объекта в эксплуатацию, а также связанных с оказанием аудиторских, риэлторских, юридических, адвокатских услуг, услуг, связанных с управлением проектом, рекламных и(или) маркетинговых услуг, а также во всех случаях, предусмотренных ст.18 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» .

Указанные внешние объекты и сооружения инженерной инфраструктуры после их ввода в эксплуатацию передаются безвозмездно в собственность соответствующих инженерных организаций по назначению.

2.7. Застройщик гарантирует, что к моменту подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не отчужден, правами третьих лиц не обременен, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

2.8. Настоящий Договор регулируется положениями Федерального закона 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» и иными применимыми нормативно-правовыми актами.

2.9. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку Земельного участка и Объекта, за исключением Объекта долевого строительства, в обеспечение кредита, предоставляемого банком Застройщику на создание Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, Участник долевого строительства обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком. Застройщик направляет требование Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в разделе 12 Договора.

2.10. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав (далее – «Регистрирующий орган»).

3. Цена Договора, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей РФ 00 копеек, без учета НДС, НДС не облагается. Для целей настоящего Договора под датой платежа понимается календарная дата, в которую соответствующие денежные средства зачисляются на расчетный счет Застройщика.

3.2. Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, определяется из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта долевого строительства по проекту, равной _____ (_____) рублей РФ __ копеек, без учета НДС, НДС не облагается.

3.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, согласованные Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3.1. При осуществлении оплаты в назначении платежа должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» ____ 201_ года. Сумма _____ (_____) рублей, без учета НДС, НДС не облагается». Участник долевого строительства обязан представить Застройщику платежное поручение (платежные поручения) с отметкой банка об исполнении в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня осуществления соответствующего платежа.

3.4. Цена Договора, указанная в п. 3.1. настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных в п. 3.5. настоящего Договора.

3.5. Стороны договорились о том, что Цена Договора подлежит изменению только в случае изменения Площади Объекта долевого строительства по проекту по соглашению Сторон и/или Фактической площади Объекта долевого строительства.

3.5.1. Стороны согласовали, что при увеличении Фактической площади не более, чем на 5 % (пять процентов) по отношению к площади Объекта долевого строительства а по проекту по данным обмеров Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (ГБУ МосгорБТИ) и/или кадастровым инженером, Цена Договора считается измененной (исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ __ копеек, без учета НДС, НДС не облагается) с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства с указанием Фактической площади Объекта долевого строительства, с приложением копий документов, подтверждающих данные о Фактической площади Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору о соответствующем изменении площади Объекта долевого строительства и Цены Договора и исполнить обязательство по оплате суммы, причитающейся Застройщику в связи с увеличением Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с площадью Объекта долевого строительства по проекту, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения к Договору.

3.5.2. Стороны согласовали, что при уменьшении Фактической площади не более, чем на 5 % (пять процентов) по отношению к площади Объекта долевого строительства по проекту по данным обмеров Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (ГБУ МосгорБТИ) и/или кадастровым инженером, Цена Договора считается измененной (исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства в размере _____

(_____) рублей РФ _ копеек, без учета НДС, НДС не облагается) с момента направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства с указанием Фактической площади Объекта долевого строительства, с приложением копий документов, подтверждающих данные о Фактической площади Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору о соответствующем изменении площади Объекта долевого строительства и Цены Договора, а Застройщик должен исполнить обязательство по возврату излишне уплаченной суммы, причитающейся Участнику долевого строительства в связи с уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с площадью Объекта долевого строительства по проекту, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Сторонами указанного в настоящем пункте дополнительного соглашения к Договору.

3.5.3. Стороны согласовали, что при изменении Фактической площади более, чем на 5 % (пять процентов) по отношению к площади Апартаментов по проекту по данным обмеров Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (ГБУ МосгорБТИ) и/или кадастровым инженером, Цена Договора считается измененной (исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства в размере 637 500 (Шестьсот тридцать семь тысяч) рублей РФ 00 копеек, без учета НДС, НДС не облагается) с согласия Сторон путем заключения и подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору с последующей государственной регистрацией в Регистрирующем органе.

3.6. Оплата Цены Договора не устанавливает каких-либо прав Участника долевого строительства на пользование, эксплуатацию или владение помещениями на Объекте, указанными в п. 2.3.1. настоящего Договора и Проектной декларации как объекты недвижимости, не входящие в состав Общего имущества и принадлежащие отдельным физическим и/или юридическим лицам на праве требования, праве собственности или ином праве, предполагающем возможность владения, пользования и/или распоряжения указанными объектами недвижимости. Участие в строительстве с целью последующего пользования указанными объектами недвижимости, выделенными в натуре, может быть оформлено только в виде отдельного соглашения и подлежит дополнительной оплате Участником долевого строительства.

3.7. В случае оплаты денежными средствами оплата по настоящему Договору считается произведенной надлежащим образом с момента поступления 100% (Ста процентов) Цены Договора, указанной в п. 3.1. и 3.5. настоящего Договора, на расчетный счет банка Застройщика, указанный в статье 18 настоящего Договора.

Оплата Участником долевого строительства денежных средств по Договору может быть осуществлена любыми не запрещенными действующим законодательством РФ способами оплаты, в том числе с использованием аккредитива, путем зачета встречных однородных требований Участника долевого строительства к Застройщику, вытекающих из иных договоров/соглашений, заключенных между Застройщиком и Участником долевого строительства.

Использование иного способа оплаты, отличного от оплаты на счет Застройщика, отражается в Приложении №2, а изменение способа оплаты производится только на основании дополнительного соглашения Сторон.

При этом неденежная оплата возможна только путем заключения соответствующего дополнительного соглашения между Сторонами.

Зачет может быть произведен на основании уведомления Участника долевого строительства, направленного Застройщику, с указанием реквизитов Договора, Объекта долевого строительства, суммы зачета, встречные однородные зачитываемые обязательства и основания их возникновения. Зачет обязательства Застройщика по оплате штрафов, пеней, неустоек в счет исполнения обязательства по оплате Цены Договора Участником долевого строительства не допускается.

3.8. Стороны пришли к соглашению, что исполнение обязанности Участника долевого строительства по уплате Цены Договора должна производиться лично или со счета Участника долевого строительства, если иное не будет установлено Сторонами в дополнительном соглашении к Договору.

3.9. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа на счет Застройщика, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего

отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора и законодательством РФ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по указанному в настоящем пункте основанию, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

4. Срок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, но не позднее «31» января 2022 года, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, указанном в п. 5.2. настоящего Договора. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – «01» августа 2021 года.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но в любом случае не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства в отношении досрочной передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Согласно утвержденной Разрешительной документации, строительство Объекта должно быть закончено до «24» апреля 2021 года. Если станет очевидно, что строительство Объекта не может быть закончено в указанный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до указанной даты, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление, содержащее информацию о задержке окончания строительства и предложение об изменении срока окончания строительства и изменении срока для приемки-передачи Объекта долевого строительства. Изменение указанных сроков и новые сроки указываются Сторонами в дополнительном соглашении к настоящему Договору.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, с учетом положений п.п. 5.9., 5.10. настоящего Договора.

4.4. Прием-передача Объекта долевого строительства производится в порядке, установленном статьей 5 настоящего Договора.

5. Порядок приема-передачи Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до установленного в п. 4.1. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Сообщение»). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника долевого строительства, указанному в статье 18 настоящего Договора, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.3. В Сообщении указывается следующая информация:

5.3.1. срок подписания Акта реализации после проведения Сторонами всех взаиморасчетов по настоящему Договору;

5.3.2. срок подписания Акта приема-передачи и срок принятия Объекта долевого строительства;

5.3.3. последствия бездействия Участника долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, получивший Сообщение, обязан соблюдать указанные в нем сроки. В противном случае применяются положения п.п. 5.9, 5.10. настоящего Договора.

5.5. До подписания Акта приема-передачи Стороны проводят окончательные взаиморасчеты в соответствии со статьей 10 настоящего Договора. По результатам проведения указанных взаиморасчетов составляется Акт реализации, являющийся подтверждением полного исполнения Сторонами всех взаимных финансовых обязательств по настоящему Договору.

5.6. До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.6.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.6.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

5.6.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.7. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.6. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность, предусмотренную Действующим законодательством.

5.7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае, если Участник долевого строительства имеет замечания, не связанные с качеством Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Акт приема-передачи и Протокол замечаний.

5.7.2. Устранение Застройщиком недостатков, в соответствии с требованием Участника долевого строительства, указанным в п. 5.6. - 5.7. настоящего Договора, не считается просрочкой исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. В указанном в настоящем

пункте случае, срок передачи Объекта долевого строительства соразмерно продлевается на период времени, в течение которого Застройщик устраняет выявленные недостатки.

5.8. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в срок, указанный в Сообщении, и/или в случае необоснованного отказа от его приемки, Застройщик вправе в последний день срока, отведенного для приема-передачи Объекта долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, что в соответствии с действующим законодательством будет являться подтверждением полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Составление Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от полного исполнения им своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательства по оплате Цены Договора. В рамках исполнения настоящего Договора, под уклонением Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Стороны договорились понимать любое действие или бездействие Участника долевого строительства или уполномоченных им лиц, связанное с неосуществлением приемки Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки, за исключением не приемки Объекта долевого строительства в случаях, согласованных Сторонами в п. 5.6. настоящего Договора.

5.10. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства считается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или, в случаях, указанных в п. 5.9. настоящего Договора, – со дня, следующего за последним днем срока приема-передачи Объекта долевого строительства, установленного в Сообщении. С этого дня Участник долевого строительства несет полную ответственность за сохранность Объекта долевого строительства.

5.11. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). (п.1.1. ч.1. ст. 7 214-ФЗ).

6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Использовать денежные средства, выплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, строго в соответствии с его условиями и Действующим законодательством РФ.

6.1.2. По письменному требованию Участника долевого строительства предоставить последнему для ознакомления Разрешительную документацию, оригинал Проектной декларации и иную информацию о Застройщике.

6.1.3. В установленном Действующим законодательством порядке обеспечить ввод законченного строительством Объекта в эксплуатацию, получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

6.1.4. Подписать Акт реализации согласно условиям настоящего Договора.

6.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным Действующим законодательством.

6.1.6. Исполнять иные обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и Действующим законодательством.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию без предварительного согласования с Участником долевого строительства. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию влечет обязанность Сторон подписать соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору в случаях, установленных настоящим Договором и действующим законодательством.

Подписанием Договора, а также с целью своевременного окончания строительства Участник долевого строительства дает свое согласие на необходимые технически и экономически обоснованные и незначительные изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство Объекта, в том числе на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава Общего имущества Объекта;

- и/или на внесение изменений в проектную документацию, разрешительную документацию, которые влекут за собой не являющиеся существенными изменения проектной площади, конфигурации, параметров Объекта долевого строительства, но не более 5% (пяти процентов) от площади Объекта долевого строительства;

- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением проектной документации, разрешительной документации в отношении Объекта.

Подписанием Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Земельного участка:

- проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Земельного участка;

- и/или проведение необходимых работ и мероприятий в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);

- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Объекта;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Земельного участка.

Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, Участник долевого строительства обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия и подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору, как указано в настоящем пункте. Застройщик направляет требование Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в разделе 12 Договора.

6.2.2. Осуществлять иные права Застройщика, предусмотренные настоящим Договором и Действующим законодательством.

7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Выплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

При наступлении обстоятельств, указанных в п. 3.5. настоящего Договора, произвести доплату в порядке и сроки, предусмотренные п. 10.2. - 10.3. настоящего Договора, и в последующем подписать Акт реализации.

7.1.2. В случае получения указанного в п. 5.2. настоящего Договора Сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 10 (десять) рабочих дней со дня получения такого Сообщения.

7.1.3. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

7.1.4. В случае обнаружения недостатков в Объекте долевого строительства, полученном по Акту приема-передачи, сообщать об этом Застройщику в течение не более чем 3 (Трех) рабочих дней с момента обнаружения. Данный пункт никаким образом не изменяет условий статьи 11 настоящего Договора, а также соответствующих положений Действующего законодательства о гарантийных сроках.

7.1.5. В соответствии со статьей 8 настоящего Договора, не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства заключить с управляющей компанией договор о содержании, технической эксплуатации и коммунальном обслуживании Объекта долевого

строительства и осуществлять оплату по данному договору в соответствии с его условиями в том числе авансовые платежи, предусмотренные договором с управляющей компанией.

7.1.6. Соблюдать требования инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства и исполнять Правила проживания и внутреннего распорядка, установленные в Объекте долевого строительства, на Объекте, устанавливающие общие правила доступа, проживания и эксплуатации, требования по содержанию Общего имущества, регламент и временной режим проведения ремонтных и отделочных работ, а также иные нормы, правила и регламенты, установленные на Объекте (при наличии) и в Гостинице в целом, которые будут переданы при подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.1.7. Возмещать в полном объеме ущерб, причиненный Участником долевого строительства, подконтрольными ему или зависимыми от него лицами Объекту, и/или расположенному в них имуществу, в том числе ущерб, причиненный в результате нарушения норм, правил и регламентов, которые будут установлены и введены на Объекте и в Объекте долевого строительства.

7.1.8. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства, не производить работ по изменению общей архитектурной концепции Объекта, его фасадов, окон, дверей и т.п., а после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства все работы по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства производить в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7.1.9. Осуществлять сбор, подготовку и предоставление всех документов, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования, а также для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, и нести все расходы, связанные со сбором, подготовкой и предоставлением указанных документов. Все регистрационные действия, связанные с осуществлением государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, договора уступки права требования, а также права собственности на Объект долевого строительства, осуществляются Застройщиком или уполномоченным им лицом только в случае заключения отдельного соглашения и за отдельную плату, которую Участник долевого строительства обязуется выплачивать в размере, в порядке и в сроки, устанавливаемые в таком соглашении.

7.1.10. Сообщить Застройщику в письменном виде обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, обслуживающего банка и реквизитах банковского счета, указанных в разделе 12 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня таких изменений. В случае, если Участник долевого строительства не уведомил Застройщика об изменении адреса, указанного Участником долевого строительства в разделе 12 Договора, все письма-уведомления Застройщика, направленные на адрес Участника долевого строительства, указанный в разделе 12 Договора, считаются направленными по надлежащему адресу.

7.1.11. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Объекта, в период с начала строительства (создания) и до момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, запрещается. Участник долевого строительства обязуется не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства.

7.1.12. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Площади Объекта долевого строительства в сторону уменьшения, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение об уточнении параметров Объекта долевого строительства по данным обмеров Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (ГБУ МосгорБТИ) и/или кадастровым инженером.

7.1.13. В срок не позднее 14 (четырнадцати) календарных дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника долевого строительства действия, необходимые для государственной регистрации Договора, в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, подготовить документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе

платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте государственной пошлины, при необходимости нотариально удостоверенную доверенность, предоставляющую третьему лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника долевого строительства действий, направленных на государственную регистрацию Договора, а также нотариально удостоверенное согласие на подписание Договора и нотариально удостоверенное свидетельство о заключении брака и/или нотариально удостоверенный брачный договор - в случае если Участник состоит в браке на момент подписания Договора, или предоставить нотариально удостоверенное заявление, о том что Участник на момент подписания Договора в браке не состоит - в случае если Участник не состоит в браке; а также осуществить передачу в Регистрирующий орган комплекта документов Участника долевого строительства, необходимого для государственной регистрации Договора.

7.1.14. Исполнять иные обязательства Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором и Действующим законодательством.

7.2. Участник долевого строительства вправе:

7.2.1. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и завершения всех работ, получить Объект долевого строительства по Акту приема-передачи и самостоятельно и за свой счет совершить необходимые действия для государственной регистрации права собственности на него в установленном Действующим законодательством порядке.

7.2.2. Получать от Застройщика для ознакомления Разрешительную документацию, а также иную необходимую информацию о ходе строительства Объекта. Указанная информация предоставляется Участнику долевого строительства по его письменному запросу.

7.2.3. Уступить право требования по настоящему Договору на условиях, закрепленных в разделе 9 настоящего Договора и действующем законодательстве.

7.2.4. Осуществлять иные права Участника долевого строительства, предусмотренные настоящим Договором и Действующим законодательством.

8. Оплата расходов по управлению, эксплуатации и коммунальному обслуживанию

8.1. Управление, эксплуатация и коммунальное обслуживание Объекта и Объекта долевого строительства будут осуществляться управляющей компанией в порядке, установленном действующим законодательством.

8.2. Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей компанией не позднее дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Стороны пришли к соглашению, что тарифы управляющей компании, указанной в п. 8.2. настоящего Договора, будут рассчитаны в соответствии с тарифами коммунальных служб по городу Москва, а также в соответствии со среднерыночными ценами, установленными в городе Москва за сходные услуги, оказываемые управляющими компаниями в аналогичных домах в районе Хамовники города Москва, и будут изменяться в случае соответствующего изменения тарифов коммунальных служб и/или среднерыночных цен, установленных в городе Москва за сходные услуги, оказываемые управляющими компаниями в аналогичных домах в районе Хамовники города Москвы.

8.4. В случае нарушения сроков приемки Объекта долевого строительства, указанных в Сообщении, направленном Застройщиком Участнику долевого строительства, в порядке п.5.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, расходами на эксплуатацию, на оплату коммунальных услуг и содержание мест общего пользования Объекта (приходящихся на долю Участника долевого строительства)(п.1.9.), понесенные Застройщиком за период, течение которого начинается в день, установленной для приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с Сообщением, и завершается в день фактической приемки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по Акту приема-передачи.

9. Уступка прав требования по Договору

9.1. Уступка прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу допускается только по предварительному письменному согласию Застройщика только до момента оплаты Цены Договора в полном объеме (с переводом долга) в порядке, установленном

настоящим Договором и Гражданским кодексом РФ. После оплаты Цены Договора в полном объеме в порядке, установленном настоящим Договором и Гражданским кодексом РФ согласие Застройщика на уступку прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу не требуется.

9.2. Уступка прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

Застройщик обязан дать ответ на уведомление об уступке не позднее 15 дней с даты получения такого уведомления. Молчание Застройщика будет расцениваться как отказ от преимущественного права.

9.4. Уступка прав требования с переводом долга оформляется путем подписания трехстороннего договора (соглашения) об уступке требования по настоящему Договору между Застройщиком, Участником долевого строительства и новым участником долевого строительства. Указанный договор (соглашение) об уступке прав требования подлежит обязательной государственной регистрации в том же порядке, что и настоящий Договор.

9.5. Участник долевого строительства обязуется оплатить все расходы, связанные с оформлением уступки прав требования по настоящему Договору Участником долевого строительства иному лицу, в том числе расходы по оформлению, согласованию, регистрации договора (соглашения) об уступке прав требования, а также уведомить Застройщика о состоявшейся уступке с указанием сведений о новом участнике в объеме необходимом для исполнения настоящего договора в том числе указанием полного адреса нового участника долевого строительства и приложением выписки из ЕГРН о государственной регистрации договора (соглашения) об уступке права (требования).

9.6. Стороны предусмотрели, что если Участником долевого строительства или новым кредитором по Договору является коммерческая организация, то последние не вправе начислять проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации за любой период:

- на любые денежные средства, подлежащие оплате/перечислению Застройщиком Участнику долевого строительства или новому кредитору по Договору и/или в связи с его расторжением, в том числе и за период отсрочки любого платежа;
- на денежные средства, подлежащие уплате Участником долевого строительства по Договору;
- на денежные средства, излишне оплаченные Участником долевого строительства и/или на суммы, перечисленные Участником долевого строительства с ошибочным назначением платежа и/или на иные платежи Участника долевого строительства по Договору.

Суммы, подлежащие уплате Участником долевого строительства Застройщику и/или полученные Застройщиком от Участника долевого строительства по Договору и/или в связи с его расторжением, не являются коммерческим кредитом, и проценты за пользование указанными денежными средствами не начисляются.

10. Дополнительные условия

10.1. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах Площади Объекта долевого строительства по проекту, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и размеров Фактической площади Объекта долевого строительства, которая будет установлена после ввода Объекта в эксплуатацию. При этом изменение площади Объекта и (или) площади Общего имущества для расчетов не принимается.

10.2. Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Площади Объекта долевого строительства по проекту, Стороны обязуются произвести следующие дополнительные взаиморасчеты:

10.2.1. в случае увеличения Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Площадью Объекта долевого строительства по проекту, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежную сумму за разницу в площади, которая рассчитывается как произведение стоимости 1 (Одного) квадратного метра Площади Помещения по проекту на установленное количество метров, превышающее Площадь Объекта долевого строительства по проекту. Оплата осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о необходимости корректировки Цены Объекта долевого строительства, направленном в порядке п.10.3. настоящего Договора, после проведения обмера, по итогам которого было установлено увеличение Фактической Площади Объекта долевого строительства по сравнению с Площадью Объекта долевого строительства по проекту, но не позднее даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по оплате полной стоимости Объекта долевого строительства с учетом необходимой доплаты.

10.2.2. В случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Площадью Объекта долевого строительства по проекту, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежную сумму за разницу в площади, которая рассчитывается как произведение стоимости 1 (Одного) квадратного метра Площади Объекта долевого строительства по проекту на установленное количество метров, не достающих Площади Объекта долевого строительства по проекту. Возврат осуществляется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о необходимости корректировки Цены Объекта долевого строительства, направленном в порядке п.10.3. настоящего Договора, после проведения обмера, по итогам которого было установлено уменьшение Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Площадью Объекта долевого строительства по проекту, но не позднее даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.3. При необходимости корректировки цены Договора в связи с изменением Площади Объекта долевого строительства по проекту, в порядке ст.10.2 настоящего Договора, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения результатов обмеров, проведенных Государственным бюджетным учреждением города Москвы «Московское городское бюро технической инвентаризации» (ГБУ МосгорБТИ) и/или аттестованным кадастровым инженером, письменно уведомляет Участника долевого строительства о необходимости внесения изменений в Договор в части Площади Объекта долевого строительства по проекту, указанной в п.2.2.1. Договора, и изменения цены Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. Договора, с приложением расчета на доплату или перерасчета на возврат оплаченного Участником долевого строительства.

10.3.1. Со дня получения соответствующего уведомления Участником долевого строительства, Стороны обязаны подписать дополнительное соглашение к Договору о корректировке Площади Объекта долевого строительства по проекту, указанной в п.2.2.1 настоящего Договора и Цены Договора, указанной в п.3.1. Договора.

10.3.2. В случае отказа или уклонения одной из Сторон от подписания, указанного в п.10.3.1. Договора дополнительного соглашения, в срок указанный в уведомлении такой отказ является основанием для расторжения Договора.

11. Гарантии качества

11.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

11.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства первому Участнику долевого строительства.

11.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования и проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно

безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

11.3.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

11.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

11.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 11.3 требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 90 (девяносто) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность, предусмотренную Действующим законодательством.

11.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если таковые произошли вследствие нормального износа, при нарушении требований технических и/или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований по его эксплуатации, инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, либо если такие недостатки (дефекты) возникли вследствие действий Участника долевого строительства, третьих лиц, а равно в результате действия непреодолимой силы (стихийных бедствий и пр.).

11.5. Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с созданием Объекта, включая Объект долевого строительства, качества произведенных работ, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

12. Ответственность Сторон

12.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана выплатить другой Стороне предусмотренную действующим законодательством и настоящим Договором неустойку (пеню) и сверх неустойки возместить в полном объеме причиненные убытки, размер которых, должен быть подтвержден документально.

12.1.1. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных п.7.1.12, п.7.1.13. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5 000,00 (Пять тысяч) рублей, НДС не облагается, за каждый день просрочки исполнения обязательства.

12.1.2. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 7.1.8. Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятьдесят процентов) от стоимости этих работ в течение одного календарного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

12.1.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 7.1.10. Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 0,3 (ноль целых три десятых) процента от Цены Договора.

12.1.4. В случае нарушения сроков перечисления собственных или заемных денежных средств в соответствии с разделом 3 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

12.1.5. С учетом рисков Застройщика, и в обеспечение интересов других участников долевого строительства, Стороны признают суммы штрафов в соответствии с условиями Договора соразмерными и подлежащими выплате Участником долевого строительства в пользу Застройщика по первому требованию. Требование о выплате штрафа в одностороннем внесудебном порядке формируется и направляется Застройщиком Участнику долевого строительства по адресу, указанному в Договоре, и подлежит исполнению Участником долевого строительства в срок, указанный в требовании, путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в Договоре или указанным в требовании. Уплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от надлежащего исполнения обязательств по уплате соответствующих платежей по Договору, в соответствии с частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

12.2. Штрафы, пени, неустойка начинают начисляться с первого дня просрочки и прекращает начисляться днем, предшествующим дню фактической оплаты; при этом днем фактической оплаты считается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

12.3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, предусмотренного в п. 4.1. настоящего Договора, Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства установленную Действующим законодательством неустойку (пени).

12.4. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 13.1. настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора вернуть Участнику долевого строительства выплаченные им в счет Цены Договора денежные средства.

12.5. В случае расторжения настоящего Договора в судебном порядке по требованию Участника долевого строительства по основаниям, указанным в п. 13.2. настоящего Договора, Застройщик обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора вернуть Участнику долевого строительства выплаченные им в счет Цены Договора денежные средства.

12.6. Выплата Сторонами неустоек (пени) и/или штрафов не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

13. Расторжение Договора

13.1. Участник долевого строительства в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

13.1.1. неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора, более чем на 2 (Два) месяца;

13.1.2. существенное нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, которое определяется согласно п. 5.7., 11.3., 11.4., 11.5. настоящего Договора и указывается соответствующем требовании Участника долевого строительства, составленном в соответствии с условиями настоящего Договора, и не устранения Застройщиком выявленных недостатков в срок, установленный в настоящем Договоре;

13.2. В любое время по письменному соглашению Сторон путем составления соответствующего Дополнительного соглашения;

13.3. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

13.3.1. прекращение или приостановление строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

13.3.2. существенное изменение проектной документации, в том числе существенное изменение Фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от Площади Объект долевого строительства по проекту.

13.3.3. изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

13.4. Застройщик в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

13.4.1. просрочка срока оплаты Цены Договора, установленного в Приложении № 2 к настоящему Договору, более чем на 2 (Два) месяца или просрочка исполнения обязательства по доплате стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с п. 10.2.1 настоящего Договора более чем на 2 (Два) месяца. В таком случае расторжение настоящего Договора осуществляется после предварительного направления Участнику долевого строительства письменного уведомления о необходимости погашения им задолженности в срок, указанный в таком уведомлении. В случае неосуществления оплаты, Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора;

13.4.2. необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания дополнительного соглашения согласно п. 10.3 настоящего Договора или от проведения взаиморасчетов, или от подписания Акта реализации, или от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение более чем 1 (Одного) месяца с даты указанной в Сообщения от Застройщика;

13.4.3. в иных случаях, предусмотренных настоящим Договором и Действующим законодательством.

13.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 13.3. настоящего Договора, Застройщик обязуется возвратить денежные средства, фактически выплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора.

13.6. Датой расторжения настоящего Договора считается дата направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения или доставлено лично под расписку по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

13.7. В случаях, когда в соответствии с Договором, законодательством РФ, вступившим в законную силу судебным решением, Застройщика возникает обязательство вернуть Участнику долевого строительства полученные от Участника долевого строительства по Договору денежные средства (или их часть) в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, Участник обязуется оплатить Застройщику в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего письменного требования суммы понесенных или предстоящих расходов Застройщика, связанных с осуществлением такого возврата в том числе, но не ограничиваясь:

- банковские расходы, в т.ч. суммы банковских комиссий за перевод суммы денежных средств (их части), подлежащих возврату Участнику, с банковского счета Застройщика на банковский счет Участника или иной указанный им банковский счет;

- нотариальные расходы, в т.ч. суммы тарифов (за совершение нотариального действия и за правовую и техническую работу) за передачу в депозит нотариуса суммы денежных средств (их части), подлежащих возврату Участнику;

- прочие расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязанности по возврату денежных средств Участнику.

14. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

14.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (далее – «**Форс-мажорные обстоятельства**»), возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые не могла предвидеть ни одна из Сторон, а также предотвратить их доступными мерами.

14.2. К таким обстоятельствам, в том числе, относятся: наводнения, пожары, землетрясения, ураганы и иные явления природы, не характерные и чрезвычайные для места нахождения и/или деятельности Сторон; войны или любые военные действия; забастовки; блокады; введение чрезвычайного положения; гражданские беспорядки; противоправные действия третьих лиц в отношении Сторон, изменение Действующего законодательства, Акты, решения государственных муниципальных органов, ограничивающих и /или запрещающих производство работ по созданию (строительству) Объекта, а также иные обстоятельства, объективно находящиеся вне разумного контроля Сторон и которые Стороны не могли предвидеть, в том числе наложение санкций иных государств.

14.3. При наступлении и прекращении Форс-мажорных обстоятельств, Сторона, для которой создалась невозможность исполнения ее обязательств по настоящему Договору, должна в течение 5 (Пяти) рабочих дней после наступления и прекращения таких обстоятельств в письменном виде известить об этом другую Сторону, приложив официальные подтверждающие документы, выданные Торгово-промышленной палатой РФ или иным уполномоченным органом (при наличии). Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника долевого строительства путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [http:// pirogovskaya14.com](http://pirogovskaya14.com).

14.4. В случае возникновения Форс-мажорных обстоятельств, исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства и их последствия, однако если действие Форс-мажорных обстоятельств будет длиться дольше, чем 2 (Два) месяца, Стороны должны провести переговоры с целью определения дальнейшей судьбы настоящего Договора. При невозможности достижения согласия, настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе одной из Сторон без применения к Сторонам каких-либо штрафных санкций. В таком случае Стороны должны произвести все взаиморасчеты, возникшие до документально подтвержденной даты начала действия Форс-мажорных обстоятельств, в том числе Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства все полученные от него к указанной дате денежные средства, за исключением уже понесенных им расходов, связанных с исполнением настоящего Договора

14.5. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

15. Конфиденциальность

15.1. Факт заключения и предмет настоящего Договора не являются сведениями, которые Стороны договорились считать конфиденциальными.

15.2. Положения настоящей статьи не распространяются на случаи, когда требование о предоставлении таких сведений предъявляется следующими лицами:

- уполномоченными органами государственной власти и органами местного самоуправления в целях выполнения их функций в соответствии с Действующим законодательством;
- банками и/или иными организациями, осуществляющими операции с денежными средствами или иным имуществом, в соответствии с Федеральным законом от «07» августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем и финансированию терроризма».

15.3. Любое иное условие о конфиденциальности, помимо или отличное от тех, которые указаны в настоящей статье, может быть установлено по требованию любой Стороны и закреплено в соответствии с п. 17.8. настоящего Договора.

15.4. Подпись Участника долевого строительства, или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре, подтверждает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства (фамилия, имя, отчество, гражданство, дата и место рождения, пол, адрес, паспортные данные, адрес места регистрации, семейное положение, номер телефона, адрес электронной почты, ИНН, СНИЛС) на основании ст. 9 ФЗ РФ №152 «О персональных данных». Под

обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам, включая организации, оказывающие Застройщику риэлторские услуги), обезличивание блокирование, уничтожение персональных данных. В случае предоставления Застройщику персональных данных третьих лиц, Участник долевого строительства заявляет и гарантирует, что им получено согласие этих лиц на передачу их персональных данных Застройщику, а также на обработку этих персональных данных. Согласие на обработку персональных данных дается Участником долевого строительства для целей заключения настоящего Договора и его дальнейшего исполнения, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства и в течение срока действия в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия договора страхования или после направления Застройщику отзыва согласия на обработку персональных данных. После прекращения договорных обязательств персональные данные подлежат архивному хранению в пределах сроков и в объемах, установленных законодательством РФ, с последующим уничтожением. Застройщик имеет право на предоставление третьим лицам информации, содержащей персональные данные Участника долевого строительства без его согласия в целях исполнения требований действующего законодательства РФ.

16. Разрешение споров

16.1. Настоящий Договор подлежит толкованию и применению в соответствии с Действующим законодательством РФ.

16.2. Все споры, разногласия и неурегулированные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним (далее – «Спор»), разрешаются путем переговоров.

16.3. В случае невозможности урегулирования, возникшего Спора путем переговоров, он подлежит разрешению в претензионном порядке, то есть путем направления Стороной, чьи права, по ее мнению, нарушены второй Стороной, претензии, в которой подробно излагается суть Спора и срок для устранения вызвавших его причин.

16.4. Стороны согласились, что срок для рассмотрения претензии и ответа на нее составляет 10 (Десять) рабочих дней со дня ее получения.

16.5. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору, все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде по месту нахождения Объекта.

16.6. Наличие Спора, равно как и предстоящее рассмотрение дела в суде, не освобождает ни одну из Сторон от выполнения ею соответствующих обязательств по настоящему Договору.

17. Заключительные положения

17.1. Во всем остальном, что специально не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются Действующим законодательством.

17.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

17.3. Застройщик совместно с Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора передает его для государственной регистрации, а также все необходимые документы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (регистрирующий орган).

17.4. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства производится Участником долевого строительства и за его счет.

17.5. Если в результате правовой экспертизы представленных документов Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (регистрирующий орган) даст заключение о невозможности государственной регистрации настоящего Договора на условиях настоящего Договора по причине каких-либо нарушений или несоответствий действующему законодательству, Стороны обязаны привести взаимоотношения в соответствие с требованиями

Действующего законодательства, в том числе путем подписания соответствующих документов и предоставления недостающих документов.

17.6. Все ранее подписанные Сторонами документы, предмет которых аналогичен предмету настоящего Договора, предварительные соглашения, согласования и заявления по предмету настоящего Договора, как устные, так и письменные, с момента подписания настоящего Договора теряют силу.

17.7. Признание недействительным одного из условий или положений настоящего Договора не является основанием для признания недействительным любых других условий или положений настоящего Договора.

17.8. В настоящий Договор могут быть внесены изменения и/или дополнения только по взаимному согласию Сторон; любое изменение и/или дополнение к настоящему Договору оформляется Сторонами в письменной форме дополнительными соглашениями, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью настоящего Договора.

17.9. Все уведомления, извещения, согласования и другие сообщения, которые могут или должны иметь место между Сторонами в соответствии с настоящим Договором, являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером под роспись или направлены письмом с уведомлением о вручении и описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре и получены адресатом. В случае изменения почтового адреса Стороны, такая Сторона обязана незамедлительно уведомить другую Сторону. В случае отказа/уклонения получателя от приема корреспонденции, а равно в случае выбытия получателя из последнего известного адреса без уведомления другой Стороны все уведомления, извещения, согласования и другие сообщения будут считаться доставленными в день фактической доставки до отделения оператора связи по месту нахождения получателя, указанному в настоящем Договоре.

17.10. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, телефонных номерах, адресах и т.п. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга в течение 2 (двух) календарных дней со дня такого изменения. Исполнения, совершенные по адресам, указанным в статье 18 настоящего Договора, до поступления уведомления об их изменении, считаются совершенными надлежащим образом.

17.11. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Регистрирующий орган).

17.12. Следующие документы являются Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства и Схема размещения Объекта долевого строительства на плане этажа;
- Приложение № 2 – Порядок оплаты Цены Договора;
- Приложение № 3 – Общие технические характеристики (состояние) Объекта долевого строительства и Общего имущества;
- Приложение № 3.1. Отделка Объекта долевого строительства;
- Приложение № 4 – Форма Акта о реализации Договора участия в долевом строительстве;
- Приложение № 5 – Форма Акта приема-передачи.

18. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Местонахождение: 119435
г. Москва, ул. Малая Пироговская
д. 14, стр. 5
ОГРН 1037704006361
ИНН/КПП 7704253561/770401001
Банковские реквизиты:
р/с 40702810738000164859
в ПАО «Сбербанк»
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Генеральный директор

_____ О.О. Аксельрод

Местонахождение:
ОГРН
ИНН/КПП
Банковские реквизиты
р/с
к/с
БИК
в _____

План Объекта долевого строительства

Схема размещения Объекта долевого строительства на плане ___ этажа

Описание Объекта долевого строительства

_____, состоящий из __, площадью по проекту ___ кв.м. расположенное на _____ этаже
__этажного нежилого дома (Гостиницы/Объекта), проектный номер – _____.

С расположением приобретаемого Объекта долевого строительства на поэтажном плане Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

Подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

Порядок оплаты Цены Договора

_____ город Москва _____ две тысячи _____ года

_____, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и

_____, именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны» и по отдельности – «Сторона», согласовали настоящий Порядок оплаты Цены Договора, именуемый в дальнейшем «Порядок оплаты», о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве № _____ от _____ года (далее – «Договор»), Цена Договора составляет сумму в размере _____ (_____) рублей РФ, без НДС, НДС не облагается. Для целей настоящего Договора под датой платежа понимается календарная дата, в которую соответствующие денежные средства зачисляются на расчетный счет Застройщика.

ВАРИАНТ П. 2, КОТОРЫЙ ПРИМЕНЯЕТСЯ ПРИ ОБЫЧНЫХ РАСЧЕТАХ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ:

2. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, п.1 настоящего Приложения №2, осуществляется Участником долевого строительства в следующем порядке:

_____ (_____) рублей, без НДС, НДС не облагается, в срок не позднее ____ (____) рабочих дней с даты регистрации Договора в Регистрирующем органе.

Оплата Цены Договора производится путем перечисления Участником долевого строительства денежных средств на счет Застройщика по соответствующим банковским реквизитам, указанным в Договоре.

При оплате Цены Договора в платежном поручении Участник долевого строительства обязуется указывать назначение платежа: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 201_ года. Сумма _____ (_____) рублей, НДС не облагается».

ВАРИАНТ П. 2. КОТОРЫЙ ПРИМЕНЯЕТСЯ ПРИ РАСЧЕТАХ ПО АККРЕДИТИВУ:

2. Участник долевого строительства для уплаты Застройщику Цены Договора, предусмотренной п. 3.1. Договора, за счет собственных / кредитных средств, обязуется в дату подписания Договора за свой счет и своими силами открыть в ПАО Сбербанк (далее – «Банк») аккредитив (далее – Аккредитив) в пользу Застройщика со следующими условиями открытия и оплаты:

- вид Аккредитива – безотзывный, покрытый;
- покрытие Аккредитива за счет собственных средств / или кредитных средств, предоставленных Банком Участнику;
- сумма Аккредитива - _____ (_____) рублей;
- срок действия Аккредитива – _____ дней с даты открытия с возможной пролонгацией срока действия;
- получателем денежных средств по Аккредитиву является Застройщик;

- счетом получателя средств по Аккредитиву является счет Застройщика № ____, открытый в ____ (далее – «Счет Застройщика»);
- банком-эмитентом и исполняющим банком по Аккредитиву является Банк;
- условием открытия Аккредитива является предъявление Застройщиком Банку следующих документов: оригинала Договора с отметкой Регистрирующего органа о регистрации Договора;
- исполнение Аккредитива осуществляется Банком путем перечисления денежных средств на Счет Застройщика не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня предоставления застройщиком Банку оригинала Договора с отметкой Регистрирующего органа о регистрации Договора до истечения срока действия Аккредитива;
- затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами Банка.

Об открытии Аккредитива и его условиях Участник долевого строительства в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива сообщает Застройщику.

Передача в Регистрирующий орган комплекта документов Застройщика для государственной регистрации Договора осуществляется только после надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию Аккредитива.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства по открытию Аккредитива на условиях и в срок, указанные в настоящем пункте Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком Участнику долевого строительства почтой России по реквизитам, согласованным в Договоре. С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим абзацем, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, либо в случае, если государственная регистрация Договора произойдет позднее истечения срока действия Аккредитива, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе, осуществить оплату Цены Договора в размере, предусмотренном п. 3.1 Договора.

3. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора в размере, указанном в п. 1 настоящего Порядка оплаты, будет выплачена Участником долевого строительства Застройщику в следующем порядке: не позднее « ____ » _____ 201__ года, но в любом случае после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по _____, и не ранее « ____ » _____ 201__ года.

4. Настоящий Порядок оплаты является неотъемлемой частью Договора, составлен и подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Регистрирующий орган).

4. Адреса и банковские реквизиты Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

Техническое состояние Объекта долевого строительства и мест общего пользования, входящих в состав Общего имущества

1. Отделка мест общего пользования:

Пол – натуральный камень, мрамор, инженерная доска из массива дуба. Потолки – подвесные из гипсокартона, затирка, штукатурка, высококачественная покраска. Стены – 3D панели из гипса, панели из шпона дуба, панели из ткани.

2. Описание технического состояния Объекта долевого строительства:

Перегородки из полнотелого кирпича. Отделка Помещений разрабатывается по отдельному дизайн-проекту и выполняется Застройщиком в соответствии с условиями настоящего Договора. Интерьеры, отделка Объекта Долевого строительства осуществляется по дизайн-проекту, основные характеристики которого согласованы Сторонами и содержатся в Приложении №3.1. Договора.

3. Инженерные системы и оборудование:

Инженерные системы и другое оборудование предусматриваются в соответствии с техническими условиями на присоединение к городским сетям и проектом;

Электроснабжение и электроосвещение.

Электроснабжение осуществляется по 3-х фазной схеме мощностью не менее 12 кВт. Все стационарное электрооборудование подключается по постоянной схеме. Розеточная сеть выполняется в полном объеме.

Осветительные приборы энергосберегающие, в стационарном исполнении в помещениях кухонь, ванных комнат, коридоров и туалетов, согласно дизайн-проекта.

Слаботочные системы

Выполняется внутренняя разводка слаботочных кабельных трасс с установкой розеток TV, телефонии и интернета.

Система учета энергопотребления

Система учета индивидуальная по каждому виду энергоресурсов, с передачей данных на рабочее место диспетчера.

Система водоснабжения и водоотведения.

Система водоснабжения и водоотведения в полном объеме с установкой и подключением смесительных, сантехнических и водоприемных устройств для ванн, раковин, моек, унитазов, биде.

Система водоснабжения с дополнительной многоступенчатой очисткой водопроводной воды. Система горячего водоснабжения обеспечивается без технологических сезонных перерывов.

Отопление и вентиляция.

Система отопления выполнена с установкой отопительных приборов известных брендов, с регулирующей арматурой на каждом приборе.

Разводка трубопроводов скрытая.

Система вентиляции приточно-вытяжная, с механическим побуждением и установкой оконечных устройств.

В зоне приема пищи воздух удаляется через обособленные шахты вытяжными вентиляторами. От электрических плит предусмотрена естественная вытяжная вентиляция для устройства местных вентотсосов.

Кондиционирование.

Централизованная система кондиционирования на оборудовании фирм «Дайкин» или «Митсубиси Электрик».

Фэнкойлы устанавливаются в помещениях с возможностью гибкого регулирования температуры и ее автоматического поддержания.

Подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

Отделка Объекта долевого строительства

Интерьер, отделка Объекта долевого строительства осуществляется по дизайн-проекту, выполняемые Застройщиком в счет настоящего Договора после ввода Объекта в эксплуатацию.

Ведомость отделочных материалов, мебели и оборудования:

Кухня

Кухонные шкафы изготавливаются из шпона дуба. Три варианта отделки:

RV0706 темный дуб

RV0707 светлый дуб

RV0709 дуб оливкового цвета

Цоколь из алюминия с отделкой “бронза”

Столешница, фартук из кварцита

Раковина, встроенная Franke Planar, размеры 56x45 см, нержавеющая сталь

Смеситель для кухни Dornbracht, UNO

Посудомоечная машина Miele

Холодильно-морозильная комбинация Miele

Встраиваемый духовой шкаф Miele

Встраиваемая вытяжка Miele

Электрическая варочная панель Miele

Встраиваемая микроволновая печь Miele

Дверь межкомнатная, произведенная на заказ по дизайну HMS, изготовленная из столярной плиты, облицованной натуральным шпоном дуба

Дверная фурнитура для межкомнатных дверей из латуни

Плинтус МДФ отделка эмалью изготавливается на заказ по дизайну HMS

Пол из натурального камня

Потолок из гипсокартона, покрашенный матовой краской Dulux

Карниз из гипса по дизайну HMS

Обогрев пола

Гостиная, спальня, коридоры

Карниз из гипса по дизайну HMS

Плинтус производится на заказ по дизайну HMS

Дверь межкомнатная, произведенная на заказ по дизайну HMS, изготовленная из столярной плиты, облицованной натуральным шпоном дуба

Фурнитура дверная из латуни

Инженерная доска толщиной 15мм из массива дуба с тонировкой дуба по дизайну HMS, выложенного по рисунку herringbone

Встраиваемые точечные светильники

Стены окрашиваются краской матовой Dulux

Потолок из гипсокартона, покрашенный матовой краской Dulux

Встроенная гардеробная из шпона дуба с внутренней LED подсветкой, произведенная по дизайну HMS

Встроенные электрические выключатели и розетки

Санузлы

Смесители производства компании DORNBRACHT

Аксессуары для сантехники производства компании DORNBRACHT

Полотенцесушитель водяной

Унитаз подвесной со встроенной системой инсталляции производства компании DURAVIT

Биде подвесное со встроенной системой инсталляции производства компании DURAVIT

Раковина производства компании DURAVIT

Ванна встроенная производства компании DURAVIT

Мебель для ванной из шпона дуба производится по дизайну HMS

Зеркала с рамой из хрома производятся по дизайну HMS

Мрамор для стен Bianco Venus

Столешница из мрамора Bianco Venus

Встроенные точечные светильники

Настенные светильники для ванны производятся по дизайну HMS

Подогрев полов

Прихожая

Входная дверь, произведенная на заказ по дизайну HMS, изготавливается из столярной плиты, облицованной натуральным шпоном дуба

Пол из натурального камня

Постирочная (при наличии)

Стиральная машина MIELE

Сушильная машина MIELE

**В случае, если на момент выполнения отделочных работ материал, оборудование описанное в настоящем Приложении не будет в доступной продаже или будет снято с производства заводом-изготовителем по причинам не зависящим от Застройщика, последний вправе заменить его в одностороннем порядке на аналогичное по классу и качеству.*

Подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ФОРМА

**Акт о реализации
Договора участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 201_ г.**

город _____

Число месяц год

_____ именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и

_____, именуем__ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**» и по отдельности – «**Сторона**», составили настоящий Акт о реализации от «__» _____ 201_ года к Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года, именуемый в дальнейшем «**Акт реализации**», о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве № ____ от «__» _____ года (далее – «**Договор**»), Участник долевого строительства передал Застройщику денежные средства в размере _____ рублей РФ, которые были направлены Застройщиком на обеспечение строительства _____ с последующим оформлением права собственности на Объект долевого строительства, включающий в себя:

Помещение № ____ (далее – «**Помещение**») фактической площадью _____ кв.м., расположенного на _____ этаже ____-ти этажного нежилого здания (Гостиницы), входящего в состав Объекта по строительному адресу: г. Москва, улица Малая Пироговская, вл.14, строение 2,6 по почтовому адресу _____, присвоенному _____.

Технические характеристики соответствуют техническому (кадастровому) паспорту на Объект, изготовленному _____.

2. «__» _____ 201_ года, на основании статьи 10 Договора № ____ от _____, и по результатам обмеров _____ Участник долевого строительства доплатил (получил от Застройщика) (что применимо) денежные средства в размере _____ (_____).

3. Таким образом, Цена Договора составила _____ (_____).

4. Стороны подтверждают, что Застройщик и Участник долевого строительства исполнили все свои финансовые и иные обязательства в полном объеме, за исключением обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

5. С даты подписания настоящего Акта реализации Стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют, за исключением взаимных обязательств, связанных с приемкой-передачей Объекта долевого строительства.

6. Настоящий Акт реализации является основанием для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7. Настоящий Акт реализации составлен и подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр –

_____ от Застройщика

_____ от Участника долевого строительства 32 из 26

для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (регистрирующий орган).

8. Подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Форма Акта реализации Сторонами согласована:

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ФОРМА

**Акт приема-передачи
к Договору участия в долевом строительстве № ____ от « ____ » _____ 201__ года**

город _____

Число месяц год

_____ именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и

_____, именуем__ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**» и по отдельности – «**Сторона**», составили настоящий Акт приема-передачи Объекта долевого строительства от « ____ » _____ 20__ года к Договору участия в долевом строительстве № _____ от « ____ » _____ 201__ года, именуемый в дальнейшем «Акт», о нижеследующем:

1. Согласно условиям Договора участия в долевом строительстве № _____ от « ____ » _____ 201__ года (далее – «Договор»), Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял Объект долевого строительства, а также следующее имущество, входящее в состав Объекта долевого строительства:

- Помещение № ____, фактической общей площадью ____ кв.м, расположенное на __ этаже 9 - этажного нежилого здания (Гостиницы), входящее в состав Объекта по строительному адресу: г. Москва, ул. Малая Пироговская, владение 14, строение 2,6, по почтовому адресу _____, присвоенному _____, а также долю в Общем имуществе, рассчитываемую в порядке согласно п.2.4. Договора.

Технические характеристики Помещения соответствуют техническому (кадастровому) паспорту на Объект, изготовленному _____.

2. Стороны подтверждают, что техническое состояние Объекта долевого строительства соответствует требованиям СНиП, проектно-техническим условиям и условиям Договора, отвечает санитарным, противопожарным и другим нормам, в Помещении выполнены все виды работ, предусмотренные Приложением № 3 к Договору (Общие технические характеристики (состояние) Помещения и Общего имущества), Приложением №3.1. к Договору (Отделка Объекта долевого строительства). Помещение передано Участнику долевого строительства без дефектов и недостатков, находится в состоянии, отвечающем ее функциональному назначению. Участник долевого строительства претензий к качеству Объекта долевого строительства и к Застройщику не имеет.

3. Застройщик гарантирует, что Помещение на момент передачи Участнику долевого строительства свободно от прав требования третьих лиц, не находится под арестом и не является предметом спора.

4. В момент подписания настоящего Акта Участник долевого строительства получил ключи от Объекта долевого строительства, а именно _____.

5. С даты подписания настоящего Акта Стороны подтверждают, что все обязательства по Договору, в том числе финансовые обязательства, исполнены, Стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют.

_____ от Застройщика

_____ от Участника долевого строительства 34 из 26

6. С момента подписания настоящего Акта в соответствии с условиями Договора и статьи 211 ГК РФ риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

7. Настоящий Акт является основанием для оформления прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

8. Настоящий Акт составлен и подписан в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) экземпляр – для предоставления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9. Приложением, являющимся неотъемлемой частью настоящего Акта, является Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

9. Подписи Сторон

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ «_____»

_____/

_____/

Форма Акта приема-передачи Сторонами согласована:

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

Настоящим форму документа утверждаем:

Заказчик/Застройщик:	Участник долевого строительства
Генеральный директор	
_____/_____/	_____/_____/
м.п.	м.п.

