

**ДОГОВОР № ММ-____/_____
участия в долевом строительстве**

г. Москва

«__» _____ 201_ года

Общество с ограниченной ответственностью «БИПЛАН М» (место нахождения: 107370, г. Москва, Бульвар Маршала Рокоссовского, д. 6, корпус 1, этаж 3 офис 34/11, ОГРН 1027739136810, ИНН 7709377031, КПП 771801001), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Лимаря Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, «__» _____ года рождения, паспорт _____ выдан _____

_____ «__» _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный по месту жительства: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «**Комплекс**» – Гостиничный комплекс с апартаментами по строительному адресу: г. Москва, ул. Международная, вл. 15А, строящийся (создаваемый) Застройщиком на Земельном участке также с привлечением денежных средств Участника.

Ориентировочный срок ввода Комплекса в эксплуатацию в соответствии с разрешением на строительство Комплекса № 77-202000-013091-2016, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «04» августа 2016 года (далее – «**Разрешение на строительство**») – III квартал 2018 года.

1.2. «**Земельный участок**» – земельный участок по адресу: г. Москва, ул. Международная, вл. 15А, кадастровый номер 77:01:0006032:1009, площадь 1 600 +/- 8 кв.м, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-01-034780 от 01.06.2010 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июля 2010 года, номер регистрации № 77-77-14/009/2010-758, со всеми изменениями и (или) дополнениями к нему.

1.3. «**Объект долевого строительства**» – машиноместо, имеющее проектные характеристики, указанные в п. 1.3.1 Договора, а также общее имущество в Комплексе, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и входящие в состав Комплекса.

1.3.1. Объект долевого строительства на момент заключения Договора имеет следующие согласованные Сторонами проектные характеристики, соответствующие проектной документации на строительство Комплекса:

Наименование (назначение)	Проектный №	Этаж	Проектная площадь, кв.м	Строительные оси
1	2	3	4	5
машиноместо на 1 машину				

1.3.2. Расположение Объекта долевого строительства в Комплексе согласовано Сторонами в Приложении № 1 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.3.3. Проектное планировочное решение и Техническое состояние и оснащение (оборудование) Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в Приложении № 2 к Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

1.3.4. Участник уведомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, в том числе его окончательная площадь, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в п. 1.3.1 Договора и Приложениях №№ 1, 2 к

Договору, и определяются по результатам обмеров Объекта долевого строительства (Комплекса) и составления уполномоченным лицом технического плана после ввода Комплекса в эксплуатацию путем указания Застройщиком соответствующих сведений в сообщении, направляемом Участнику в соответствии с п. 4.2 Договора и Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении окончательных характеристик Объекта долевого строительства не требуется.

1.4. «**Застройщик**» – **Общество с ограниченной ответственностью «БИПЛАН М»** (место нахождения: 107370, г. Москва, бульвар Маршала Рокоссовского, д. 6, корпус 1, этаж 3, офис 34/11, ОГРН 1027739136810, ИНН 7709377031, КПП 771801001), имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства физических и (или) юридических лиц для проектирования и строительства на нем Комплекса в соответствии с проектной документацией на строительство Комплекса и на основании Разрешения на строительство.

1.5. «**Участники долевого строительства**» – граждане и юридические лица, в том числе Участник, денежные средства которых привлекаются для долевого строительства Комплекса и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на Земельном участке Комплекс и после получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

2.2. На момент заключения Договора Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства Комплекса и гарантирует Участнику выполнение установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – «Закон») требований, а именно:

а) Застройщику выдано Разрешение на строительство;

б) Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-01-034780 от 01.06.2010 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июля 2010 года, номер регистрации № 77-77-14/009/2010-758, со всеми изменениями и (или) дополнениями к нему;

в) Проектная декларация, содержащая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Комплекса, размещена в сети Интернет на сайте <http://mono-dom.ru/about/docs/>.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора по соглашению с Участником определена как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику, на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, из которых:

3.1.1. 90% (Девяносто процентов) от Цены Договора составляют сумму возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства;

3.1.2. 10% (Десять процентов) от Цены Договора составляют сумму на оплату услуг Застройщика.

Участник уведомлен и согласен с тем, что окончательные доли денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика могут не совпадать с долями, указанными в настоящем пункте, и определяются после ввода Комплекса в эксплуатацию как разница между собранными в качестве возмещения затрат на строительство Объекта долевого строительства денежными средствами и понесенными Застройщиком затратами на строительство (создание) Объекта долевого строительства без изменения Цены Договора.

Окончательные доли денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика указываются Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику в соответствии с п. 4.2 Договора и Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении указанных долей не требуется.

3.2. Цена Договора, предусмотренная п. 3.1 Договора, оплачивается Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

3.3. Услуги Застройщика, предусмотренные п. 3.1.2 Договора, считаются оказанными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. После ввода Комплекса в эксплуатацию и уплаты Участником Цены Договора, а также выполнения Участником иных его обязательств по Договору в полном объеме, Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, для дальнейшей государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, в указанный в настоящем пункте период:

4.1.1. начало периода – дата, наступившая по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты ввода Комплекса в эксплуатацию, указанной в разрешении на ввод Комплекса в эксплуатацию;

4.1.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) – дата, наступившая по истечении 120 (Ста двадцати) календарных дней с даты ввода Комплекса в эксплуатацию, указанной в разрешении на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.2. Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) рабочих дней до наступления установленного п. 4.1.1 Договора срока обязан направить Участнику Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение»). Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под роспись. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней и позднее чем за 1 (Один) месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

4.2.1. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 4.1 Договора периода) направления Участнику Сообщения (направляется не менее чем за четырнадцать рабочих дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства).

4.3. Участник, получивший Сообщение, обязан предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств по Договору в полном объеме и приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения, а именно Участник обязуется явиться и осмотреть Объект долевого строительства на предмет его соответствия требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона, а также характеристикам, указанным в таблице, приведенной в п. 1.3.1 Договора, и принять Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи, а также при наличии у Участника каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства составить, согласовать с Застройщиком и передать последнему Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства, указанный в п. 4.4 Договора, а также требование, предусмотренное п. 5.4.2 Договора. Стороны признают, что по Акту приема-передачи Объект долевого строительства передается Участнику во владение и пользование. Подписанием Акта приема-передачи подтверждается также передача общего имущества в Комплексе.

4.4. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту долевого строительства, касающихся несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть указанный в настоящем пункте Протокол замечаний, а также требование Участника, оформленное в соответствии с п. 5.4.2 Договора (с учетом п.п. 6.6 – 6.8 Договора), и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства, касающимся несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона.

При этом Участник обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения соответствующих замечаний.

4.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом Объект долевого строительства считается принятым Участником без замечаний, а риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления, предусмотренных настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.6. Участник приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, право аренды на Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства, а также право общей долевой собственности на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Комплекса объекты, в том числе расположенные на Земельном участке.

Не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства Участник обязуется предпринять все необходимые действия для оформления земельных отношений под Комплексом, которое осуществляется за счет Сторон пропорционально площади принадлежащих им помещений в Комплексе либо (а) в аренду с оформлением договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, либо (б) в общую долевую собственность Сторон.

4.7. Состав общего имущества в Комплексе приведен в проектной декларации, указанной в пп. «в» п. 2.2 Договора.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств проектирование, строительство в соответствии с проектной документацией и градостроительными нормами, в том числе выполнение функций технического заказчика, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и ввод в эксплуатацию Комплекса путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые разрешения на указанные виды деятельности, в срок, установленный Договором.

5.1.2. Предоставлять, в том числе по требованию Участника, всю необходимую информацию о ходе строительства Комплекса, в том числе путем размещения необходимой информации в сети Интернет на сайте <http://mono-dom.ru/about/docs/>.

5.1.3. Осуществлять целевое использование части денежных средств, уплачиваемых Участником на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в соответствии с требованиями Закона.

5.1.4. Передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в соответствии с разделом 4 Договора не ранее исполнения Участником в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

5.1.5. Выполнить все необходимые действия для государственной регистрации Договора, а после ввода Комплекса в эксплуатацию – для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, в установленном действующим законодательством порядке.

В случае невозможности государственной регистрации Договора Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

5.1.6. Нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (Комплекса), в том числе по оплате потребляемых коммунальных услуг, до передачи Объекта долевого строительства Участнику, но не дольше конечного срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.1.2 Договора.

5.1.7. В случае, если строительство Комплекса не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 1.1 Договора срока, направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются разделом 9 Договора.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления начальной даты периода, указанной в п. 4.1.1 Договора, но не ранее получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем Застройщик уведомляет Участника в сообщении, направляемом Участнику в соответствии с п. 4.2 Договора. При этом в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств, а Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства.

5.2.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора отсрочить (приостановить) передачу Объекта долевого строительства Участнику до момента надлежащего исполнения Участником соответствующих обязательств, а также обязательств по уплате Участником штрафных санкций в соответствии с Законом и (или) Договором. Исполнение Застройщиком его обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику в указанном случае признается Сторонами встречным исполнением, которое обусловлено исполнением Участником его обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора, а также обязательств по уплате Участником штрафных санкций в соответствии с Законом и (или) Договором, а отсрочка (приостановление) передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком указанных обязательств.

5.2.3. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства любым физическим или юридическим лицам без специального согласования с Участником.

5.2.4. Без специального согласования с Участником привлекать к участию в строительстве Комплекса любых физических и (или) юридических лиц, выделяя им часть площади из своей доли в Комплексе.

5.2.5. Без специального согласования с Участником вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию на строительство Комплекса и сроки сдачи Комплекса в эксплуатацию.

5.2.6. Без согласования с Участником вносить изменения в проектную документацию на строительство Комплекса, в том числе в части архитектурных решений. Участник подтверждает, что согласен на внесение любых технически и экономически обоснованных изменений в проектную документацию, в том числе в части архитектурных решений.

При получении Участником требования Застройщика о предоставлении согласия (в том числе нотариально удостоверенного) на внесение изменений в проектную документацию на строительство Комплекса, в том числе в части архитектурных решений, Участник обязуется в

течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться указанном в настоящем пункте требовании Застройщика.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. В порядке долевого участия в строительстве Комплекса внести в полном объеме денежные средства в счет оплаты Цены Договора согласно разделу 3 Договора.

5.3.2. Обеспечить государственную регистрацию Договора, своевременно оформив все требуемые от Участника для государственной регистрации Договора документы, включая нотариальное согласие супруга, нотариальное заявление о том, что Участник в браке не состоит и т.п., а также оплатив государственную пошлину за государственную регистрацию Договора.

5.3.3. В течение действия Договора без согласия Застройщика не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом.

5.3.4. До момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта, а именно перепланировку и (или) переустройство Объекта долевого строительства (возведение внутренних перегородок, разводку и (или) перенос инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнение подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства, без согласования с Застройщиком.

5.3.5. После ввода Комплекса в эксплуатацию и до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, предусмотренного п. 4.2 Договора, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Комплекса, предоставление коммунальных и иных услуг, связанных с эксплуатацией Объекта долевого строительства и (или) Комплекса.

5.3.6. Своевременно письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих данных, указанных в разделе 11 Договора, в том числе об изменении фамилии, места жительства, паспортных данных.

5.3.7. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства никого не допускать в Объект долевого строительства, в том числе не оставлять в Объекте долевого строительства свое имущество.

5.3.8. Нести расходы на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Комплекса с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. После передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи совершить все необходимые юридические и (или) фактические действия, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе направить в орган регистрации прав, все требуемые от Участника для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства документы.

5.4. Участник имеет право:

5.4.1. После передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи осуществлять перепланировку и (или) переустройство Объекта долевого строительства (возведение внутренних перегородок, разводку и (или) перенос инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнение подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и (или) конструктивные недостатки Объекта долевого строительства в целом, если Участником в процессе указанных перепланировки и (или) переустройства, выполнения подготовки под отделку и (или) отделки, а также эксплуатации Объекта долевого строительства, были изменены существующие на момент ввода Комплекса в эксплуатацию характеристики Объекта долевого строительства (Комплекса).

5.4.2. Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства, в каждом из следующих случаев:

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

(б) 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;

(в) 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 требование:

(а) подписывается Участником лично;

(б) предъявляется Застройщику в письменном виде;

(в) 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 действующим законодательством, по отношению к которым выявлено несоответствие;

(г) должно содержать согласованный Сторонами разумный срок устранения недостатков, который не должен быть менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения указанного требования Застройщиком;

При несоблюдении указанных выше условий соответствующее требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в настоящем пункте, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Комплекса в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, иными обязательными требованиями, обеспечить ввод Комплекса в эксплуатацию и передачу Участнику Объекта долевого строительства, отвечающего требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона, а также характеристикам, указанным в таблице, приведенной в п. 1.3.1 Договора.

6.2. Стороны соглашаются, что фактом надлежащего качества Объекта долевого строительства, а именно соответствие его требованиям технических регламентов и проектной документации, градостроительным и строительным нормами и правилам, иным обязательным требованиям, является полученное Застройщиком разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня выдачи разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Комплекса.

6.5. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

6.6. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства:

6.6.1. проектное (фактическое) изменение: площади Объекта долевого строительства, в том числе общего имущества Комплекса, мест расположения инженерных сетей и оборудования, изменение элементов фасадной отделки и (или) декора, проекта благоустройства прилегающей территории и т.п.

6.6.2. проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление) козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Комплексе, сетей электро-, тепло-, водоснабжения в местах общего пользования и т.п.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта долевого строительства, произошедшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных и строительных норм и правил, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащих перепланировки и (или) переустройства Объекта долевого строительства (возведения внутренних перегородок, разводки и переноса инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), выполнения подготовки под отделку и (или) отделки Объекта долевого строительства, осуществленных самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.8. Стороны определили, что в случае несогласия Участника с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Объекта долевого строительства, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления могут служить заключения профессиональных экспертных учреждений.

7. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Исполнение обязательств Застройщика, указанных в п.п. 1-2 ч. 1 ст. 12.1 Закона в соответствии с Договором обеспечивается залогом в порядке, установленном ст.ст. 13-15 Закона.

7.2. Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией, содержащей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Комплекса, размещенной в сети Интернет на сайте <http://mono-dom.ru/about/docs/>, а также о том, что уведомлен и ознакомлен Застройщиком надлежащим образом о способах обеспечения обязательств по Договору.

7.3. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав (требований) по Договору и (или) перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Также Участник не вправе распоряжаться получаемыми по Договору имущественными правами на Объект долевого строительства (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект долевого строительства третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласия Застройщика на такое распоряжение.

7.4. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника произвести уступку прав (требований) по Договору в отношении Объекта долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение соответствующих прав (требований) Участника имеет Застройщик. В этом случае Участник обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

7.5. Услуги по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, Договоров (Соглашений) об уступке прав (требований) по Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику.

При этом расходы, необходимые в соответствии с действующим законодательством и (или) требованиями органа регистрации прав, для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему, Договоров (Соглашений) об уступке прав (требований) по Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе, расходы по изготовлению технических (кадастровых) планов на Объект долевого строительства, расходы по нотариальному удостоверению документов, расходы

по оплате государственных пошлин и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником отдельно.

Участник обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы – Участник обязан их возместить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

7.6. Участник выражает свое согласие на:

7.6.1. строительство в границах Земельного участка, обременяемого Договором, кроме Комплекса иных объектов капитального строительства (в том числе: трансформаторных подстанций, линейных объектов и т.д.);

7.6.2. уменьшение Земельного участка, обременяемого Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Комплексом (по внешним границам фундамента Комплекса) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого Договором;

7.6.3. прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. Земельного участка, обременяемого Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Комплекс (по внешним границам фундамента Комплекса);

7.6.4. сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения Земельного участка, обременяемого Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится (расположен) Комплекс (по внешним границам фундамента Комплекса);

7.6.5. последующий залог Земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Комплекса.

Стороны договорились, что изменение площади Земельного участка, на котором расположен Комплекс (по внешним границам фундамента Комплекса), не влечет изменения цены Договора.

7.7. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика. При этом, Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.8. Стороны договорились, что подписание Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, ООО «Коллиерз Интернешнл», органом регистрации прав, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями (управляющими компаниями) (далее – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Операторами обработки персональных данных. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством и Договором.

8.2. В целях соблюдения норм Закона Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы (убытки), возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных и (или) административных санкций), не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Участником от Застройщика соответствующего требования.

8.3. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами.

8.4. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с заключением, исполнением и (или) прекращением Договора, путем переговоров.

Споры, возникающие при заключении, исполнении и (или) прекращении Договора, Стороны разрешают в претензионном порядке, если Законом не предусмотрен иной порядок для соответствующей категории споров. Срок рассмотрения претензии составляет 10 (Десять) рабочих дней с даты ее получения Стороной. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров и (или) в претензионном порядке, включая отказ другой Стороны на предложение изменить или расторгнуть Договор либо неполучение ответа на направленную претензию в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента ее получения Стороной, спор подлежит передаче на рассмотрение в суд.

Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору, все искимые требования Сторон друг к другу рассматриваются в соответствии с действующим законодательством в суде по месту нахождения Застройщика.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью, действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют нормам действующего законодательства.

9.2. Договор может быть изменен по соглашению Сторон.

9.3. Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке в случае нарушения срока внесения платежей, указанных в разделе 3 Договора, более чем на два месяца. В случае расторжения Договора по основанию, указанному в настоящем пункте, Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения возвращает Участнику денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора. Если в указанный срок Участник в письменном виде не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены Договора, Застройщик зачисляет их в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику.

9.4. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств, полученных по Договору, подлежат согласованию Сторонами путем подписания соглашения о расторжении Договора.

9.5. В случае расторжения Договора Участник утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в органе регистрации прав, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. Все вопросы неурегулированные Сторонами в Договоре разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

10.4. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга по адресам, указанным в Договоре. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

10.5. Все письменные обращения (уведомления, запросы, акты и т.д.) упомянутые в Договоре, признаются направленными надлежащим образом, если они отправлены Стороной по Договору по адресу Стороны-получателя, указанному в разделе 11 Договора, заказным письмом, либо вручены Стороне-получателю лично под роспись.

10.6. Если иное прямо не предусмотрено Договором и (или) действующим законодательством, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (Двадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в разделе 11 Договора.

10.7. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено действующим законодательством и (или) Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через размещение сообщений и документов в сети Интернет на сайте <http://monodom.ru/about/docs/>, без направления Участнику каких-либо дополнительных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной в сети Интернет на указанном сайте.

10.8. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Сторонами, любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

10.9. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты его подписания и 5 (Пяти) лет с даты прекращения.

10.10. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника и один – для органа регистрации прав.

Приложения:

1) Приложение № 1: План ___ этажа с выделенным на нем Объектом долевого строительства, проектный № ___, проектная площадь ___ кв.м;

2) Приложение № 2: Техническое описание Объекта долевого строительства, проектный № ___, проектная площадь ___ кв.м.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «БИПЛАН М»

Место нахождения: 107370, г. Москва, Бульвар
Маршала Рокоссовского, д. 6, корпус 1, этаж 3
офис 34/11

ОГРН 1027739136810

ИНН 7709377031, КПП 771801001

р/счет 40702810338000029624

в ПАО Сбербанк

к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225

Участник:

Гражданин Российской Федерации

«__» _____ года рождения

паспорт _____ выдан

_____ Г., код

подразделения __-__,

зарегистрированный по месту жительства:

тел.: _____

E-mail: info@biplane-m.ru

E-mail: _____

Генеральный директор

_____ /А.Н. Лимарь/

_____ / _____ /

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ММ-___/___ от «__» _____ 201__ года

ПЛАН
___ этажа с выделенным на нем Объектом долевого строительства
проектный номер № __, проектная площадь ___ кв.м.

С расположением Объекта долевого строительства на этаже Комплекса Участник ознакомлен и согласен.

От Застройщика:
Генеральный директор ООО «БИПЛАН М»

_____/ **А.Н. Лимарь** /
м.п.

От Участника:

_____/_____/

Техническое описание Объекта долевого строительства

I. Проектное планировочное решение Объекта долевого строительства
проектный номер № __, проектная площадь __ кв.м

II. Техническое состояние и оснащение (оборудование) Объекта долевого
строительства, проектный номер № __, проектная площадь __ кв.м.

1. Адрес размещения Объекта долевого строительства (строительный адрес): г. Москва, ул. Международная, вл. 15А.

2. Характеристики земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства:

Кадастровый номер: 77:01:0006032:1009.

Площадь земельного участка: 1 600 +/- 8 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок предоставлен для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 26.07.2011 г. № RU77-202000-002800, а именно: участки размещения торгово-бытовых объектов (1004); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1004 07).

Право аренды земельного участка, расположенного по адресу г. Москва, ул. Международная, вл. 15А (кадастровый номер 77:01:0006032:1009), принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № М-01-034780 от 01.06.2010 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июля 2010 года, номер регистрации № 77-77-14/009/2010-758, со всеми изменениями и (или) дополнениями к нему.

Общая площадь земельного участка, находящегося в аренде, согласно Договора аренды составляет 1 600 +/- 8 кв.м.

3. Основные характеристики объекта капитального строительства, в котором расположен Объект долевого строительства:

Вид: гостиничный комплекс с апартаментами.

Назначение: нежилое.

Этажность: 22 (включая 3 подземных).

Общая площадь (по проекту): 13 554,20 кв.м.

Материал наружных стен: блоки из ячеистого бетона.

Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон.

Класс энергоэффективности: В.

Сейсмостойкость: до 6 баллов.

4. Характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение: нежилое;

Тип использования: для хранения автотранспорта;

Проектная площадь Объекта долевого строительства является предварительной. Контуры Объекта долевого строительства на плане этажа и проектном планировочном решении выполнены для обеспечения технологии проведения обмеров Объекта долевого строительства.

Этаж: ____;

Проектная площадь Объекта: ____ (_____) кв.м;

Описание частей Объекта долевого строительства (наименование и площадь): *отсутствуют*.

5. Оснащение Объекта долевого строительства:

Полы – наливной пол.

Стены (внешние) – монолитный железобетон (ошпатлеван, окрашен).

Потолки – железобетонная плита перекрытия (окрашена).

Инженерные коммуникации по проекту.

С техническим описанием Объекта долевого строительства Участник ознакомлен и согласен.

От Застройщика:

Генеральный директор ООО «БИПЛАН М»

От Участника:

_____ / **А.Н. Лимарь** /

М.П.

_____ / _____ /