

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва

«__» _____ 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Зорге 9» (ООО «Зорге 9»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Алексашина Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и

Гражданин/ка РФ _____

_____, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства/Участник», с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые соответственно «Сторона» и «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон № 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – принадлежащий на праве аренды Застройщику земельный участок общей площадью 12 734 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0005005:1007, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Зорге, владение 9.

1.2. Многофункциональный комплекс – «Многофункциональный комплекс с подземной автостоянкой и встроенно-пристроенными помещениями, расположенный по адресу: г. Москва, САО, ул. Зорге, вл. 9», строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника. Многофункциональный комплекс и его характеристики содержатся в документации, указанной в п.п. 2.3., 2.4 Договора, и приведены в Приложении № 1 к Договору.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес Многофункционального комплекса является строительным адресом. После завершения строительства Многофункциональному комплексу будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Объект долевого строительства/Объект:

– апартамент, являющийся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.2 Договора и Приложении № 1 к Договору, находящийся в Многофункциональном комплексе, и общее имущество в Многофункциональном комплексе, подлежащие передаче Участнику от Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Описание и характеристики Объекта, его предварительное (проектное) планировочное решение, включая размещение на поэтажном плане Многофункционального комплекса (выделены сплошной цветовой заливкой), приводятся в Приложении № 1 к Договору.

Наличие внутренней отделки Объекта указывается в Приложении № 2 к Договору.

1.4 Здание – входящий в состав Многофункционального комплекса самостоятельный объект капитального строительства, в котором расположен Объект.

1.5 Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта, установленная на основании проектной документации на Многофункциональный комплекс на дату подписания Договора.

Согласованная Сторонами до проведения технической инвентаризации Проектная площадь Объекта долевого строительства определена в Приложении № 1 к Договору.

1.6 Фактическая площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта, установленная по завершении строительства Многофункционального комплекса на основании результатов технической инвентаризации.

Согласованная Сторонами Фактическая площадь Объекта долевого строительства применяется в целях исчисления (уточнения) окончательной Цены Договора.

1.7 **Общее имущество** – находящееся в Многофункциональном комплексе имущество, которое принадлежит Участнику на праве общей долевой собственности, и в состав которого входят:

1) помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями Объекта и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Многофункциональном комплексе, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многофункциональном комплексе, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многофункционального комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) расположенные на Земельном участке элементы озеленения и благоустройства территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многофункционального комплекса элементы.

В состав Общего имущества не включаются помещения, доступ в которые осуществляется исключительно через отдельные объекты, отнесенные Проектной декларацией к Объектам долевого строительства и/или являющиеся в силу Гражданского Кодекса Российской Федерации объектами права собственности отдельных лиц.

Одновременно с возникновением права собственности Участника на Объект долевого строительства у Участника возникает пропорциональная площади Объекта долевого строительства доля в праве собственности на Общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество.

1.8 **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в целях строительства (создания) Объекта (в том числе, в возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта, возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам и целевым займам, привлеченным Застройщиком на строительство (создание) Объекта, в том числе до заключения настоящего Договора). Стороны согласовали, что Цена Договора подлежит изменению (уточнению) в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.3. - 3.7. Договора.

Указание в техническом и/или кадастровом паспорте, ином документе на Многофункциональный комплекс и/или Объект долевого строительства площадей помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас с учетом различных понижающих коэффициентов, применяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для подсчета площадей объектов капитального строительства и/или помещений в них, не является уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и не влечет изменения Цены Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить Многофункциональный комплекс и после получения разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию передать в установленный Договором срок Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.2 Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

Место расположения Объекта: город Москва, улица Зорге, вл. 9

- апартамент – в соответствии с Приложением № 1 к Договору;

2.3 Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения и исполнения Договора, строительства Многофункционального комплекса на основании:

- Разрешения на строительство от «05» июня 2018 года № 77-213000-017211-2018, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Проектной декларации (ее последующих изменений), содержащей информацию о Застройщике и проекте строительства, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика – <http://zorge9.moscow>;

- Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-09-001612 от «11» мая 2018 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана регистрационная запись от «25» мая 2018 г. за 77:09:0005005:1007-77/012/2018-5;

- Градостроительного плана земельного участка RU77-213000-014805, утвержденного приказом Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от «26» января 2015 г. № 209.

2.4 Участник ознакомлен с Проектной декларацией Многофункционального комплекса и подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащую предоставлению на ознакомление Участнику согласно требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

2.5 Участник вправе ознакомиться с документами о деятельности Застройщика и документацией по проекту строительства в установленном Законом № 214-ФЗ порядке.

2.6 При соблюдении основных характеристик и описания Объекта и сохранении фактического расположения Многофункционального комплекса в границах владения по адресу, указанному в п. 1.2. Договора, само по себе изменение адреса (адресного ориентира) Многофункционального комплекса, содержания и/или реквизитов исходно-разрешительной и/или правоустанавливающей документации по Многофункциональному комплексу, указанной в п.п. 2.3, 2.4 Договора, не рассматривается и не будет рассматриваться Сторонами как нарушение Застройщиком условий Договора о качестве и/или стоимости Объекта долевого строительства или действующего законодательства Российской Федерации, включая Закон № 214-ФЗ, либо как существенное изменение проектной документации на Многофункциональный комплекс и не влияет на осуществление прав и/или исполнение обязательств Сторон по Договору.

2.7 Объект долевого строительства приобретается Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением производственной предпринимательской деятельности.

2.8 Объект долевого строительства подлежит оформлению в собственность Участника в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1 Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика (Вознаграждения Застройщика).

При этом Цена формируется следующим образом:

- 80% (Восемьдесят процентов) от Цены Договора — сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (компенсация фактических затрат Застройщика), НДС не облагается,
- 20% (Двадцать процентов) от Цены Договора - оплата услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика), НДС не облагается.

В случае наличия экономии, возникшей как положительная разница между Ценой Договора, фактическими затратами на строительство Объекта и вознаграждением Застройщика, определяемой на момент подписания передаточного акта Объекта либо оформления одностороннего акта о передаче Объекта, данная экономия остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства Многофункционального комплекса в качестве дополнительного Вознаграждения Застройщика.

Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению, в том числе, но не ограничиваясь этим, на любые затраты (возмещение ранее понесенных (оплаченных) затрат), не предусмотренные статьей 18 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве».

Фиксированное вознаграждение Застройщика определяется в два этапа:

- Первый этап - с момента заключения Договора до даты оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства.
- Второй этап - со дня, следующего за днем оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, до даты подписания передаточного акта Объекта либо оформления одностороннего акта о передаче Объекта.

При этом размер фиксированного вознаграждения Застройщика, определяемый в порядке п. 3.1. Договора распределяется следующим образом:

- по результатам завершения первого этапа - 80% (Восемьдесят процентов) от общего размера фиксированного вознаграждения Застройщика;
- по результатам завершения второго этапа - 20% (Двадцать процентов) от общего размера фиксированного вознаграждения Застройщика.

3.2 Цена Договора подлежит изменению в порядке, предусмотренном п. 5.1.10 Договора, в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.3.-3.7. Договора, а также по соглашению Сторон в случаях внесения изменений в проектную документацию Застройщика на Многофункциональный комплекс. В иных случаях Цена Договора изменению не подлежит.

3.3 В случае, если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства, Участник обязуется доплатить Цену Договора (недостающую сумму), исходя из расчета стоимости 1 (одного) кв. м. отапливаемых помещений в размере _____ (_____) рублей, без НДС.

3.4 Сумма, подлежащая доплате согласно п. 3.3. Договора, вносится Участником на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента письменного уведомления Застройщика о необходимости доплаты Участником Цены Договора, но не позднее даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.5 Договора, в зависимости от того, что наступит ранее.

3.5 В случае если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства менее чем на 5 % (Пять процентов), перерасчет Цены Договора не производится.

3.6 В случае если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 5 % (Пять процентов), Застройщик возвращает Участнику возникшую разницу, исходя из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра отапливаемых помещений в размере _____ (_____) рублей, без НДС.

3.7 Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.6. Договора, производится Застройщиком в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента получения письменного уведомления Участника с указанием реквизитов банковского счета Участника, на который Застройщиком должны быть возвращены денежные средства, предусмотренные п. 3.6. Договора.

3.8 В Цену Договора не включены затраты/платежи/пошлины Участника по оформлению Договора и государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 4.1 Оплата Цены Договора производится Участником в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.
- 4.2 Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Участник имеет право на досрочную оплату Цены Договора (но не ранее государственной регистрации Договора), при этом Цена Договора уменьшению не подлежит, за исключением предусмотренных Договором случаев. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по п. 5.1.3. Договора, возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора в размере, предусмотренном п. 3.1. Договора, с учетом доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.3., 3.4. Договора. В противном случае в соответствии со статьями 328 и 406 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику не возникает до момента полной оплаты Участником Цены Договора, при этом для Застройщика не наступают последствия, указанные в ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).
- 4.3 В случае нарушения Участником сроков платежей по Договору, Застройщик вправе по своему усмотрению продлить срок передачи Объекта долевого строительства Участнику и/или взыскать с Участника неустойку (пени) в соответствии с п.п. 5.1.4., 5.1.6. Договора. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).
- 4.4 Стороны согласовали следующую очередность платежей Участника, поступающих Застройщику по Договору:
- 4.4.1 В первую очередь погашаются обязательства Участника по оплате неустойки, процентов по ст. 395 Гражданского Кодекса Российской Федерации, а также неустойки (пени) по п. 6 ст. 5 Закона № 214-ФЗ за нарушение сроков внесения Участником платежей по Договору (при их наличии).
- 4.4.2 Во вторую очередь погашаются обязательства Участника по доплате Цены Договора, предусмотренной п.п. 3.3., 3.4. Договора, в случае превышения Фактической площади Объекта недвижимости относительно Проектной площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета.
- 4.4.3 В третью очередь погашаются обязательства Участника по оплате Цены Договора.
- 4.5 На денежные суммы, оплачиваемые Участником в пользу Застройщика в связи с настоящим Договором, не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе № 214-ФЗ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1 Права и обязанности Застройщика:

- 5.1.1 Застройщик гарантирует, что Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, может быть изменена в случаях и в порядке, предусмотренных Договором.
- 5.1.2 Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, выполнить все работы по строительству Многофункционального комплекса, вводу его в эксплуатацию. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.
- 5.1.3 Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта в завершеном строительстве и введенном в эксплуатацию Многофункциональном комплексе путем подписания Акта приема-передачи в срок, указанный в пункте 6.1. Договора. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта ранее указанного в Договоре срока допускается без согласования с Участником при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
- 5.1.4 В случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, в том числе срока доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.3., 3.4. Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению продлить исполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику до полного

исполнения Участником обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, соразмерно на календарное количество дней просрочки и/или взыскать с Участника неустойку (пени) в размере и порядке, предусмотренные п.5.1.6. Договора.

5.1.5 Застройщик обязуется осуществлять возврат сумм, предусмотренных пунктом 3.6. Договора, в порядке, определенном Договором и дополнительными соглашениями к нему.

5.1.6 В случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, предусмотренного п. 4.2. Договора, и/или срока доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.3, 3.4. Договора, Застройщик вправе взимать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.1.7 Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Многофункционального комплекса, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения отдельного согласования Участника. При проектировании и строительстве Многофункционального комплекса Застройщик по своему усмотрению и без получения дополнительного согласия Участника вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проектной документации на Многофункциональный комплекс, без ухудшения их количественных и качественных характеристик.

5.1.8 Застройщик вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном ч. 3 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, в том числе срока доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.3, 3.4. Договора.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в указанных в настоящем пункте Договора случаях по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику требования о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования, а также при наличии у Застройщика сведений о получении Участником такого требования Застройщика либо при возврате ценного письма (с описью вложения) оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу. В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с ч. 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено на почтовый адрес Участника по почте ценным письмом с описью вложения.

5.1.9 При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства в российских рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты расторжения Договора.

5.1.10 Застройщик вправе направить Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения с указанием Фактической площади Объекта долевого строительства согласно результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта, с приведением расчета изменения Цены Договора (если применимо) или иное дополнительное соглашение к Договору, возможность заключения которого определена Договором или достигнута по соглашению Сторон.

Направление данного уведомления Застройщиком допускается по почте ценным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

5.1.11 Совместно с Участником подготовить и подать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после подписания Сторонами Договора.

5.1.12 Застройщик обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией Договора и государственной регистрацией права собственности на Объект (в т. ч. расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом Объекта, постановкой Объекта на государственный кадастровый учет, государственной регистрацией права собственности на Объект в уполномоченном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и т.д.).

Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть зафиксированы в отдельном договоре на оказание услуг, заключаемом между Участником и Застройщиком (или указанным им лицом).

5.1.13 В том случае, если регистрация Договора производится Заказчиком от своего имени и от имени Участника, Заказчик обязан уведомить Участника о произведенной регистрации Договора в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения документов о регистрации. Стороны согласны, что надлежащим Уведомлением считается уведомление по электронной почте, указанной Участником в разделе 14 настоящего Договора.

5.2 Права и обязанности Участника:

5.2.1 Участник обязуется предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем подпункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе: копию свидетельства о заключении брака и/или брачного договора (в случае их наличия), заверенные нотариусом, либо заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) Участника на заключение и подписание Договора Участником по форме, представленной Застройщиком или уполномоченным им лицом; нотариально удостоверенную доверенность по форме, представленной Застройщиком или указанным им лицом, предоставляющую Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему; нотариально удостоверенное заявление в отношении Земельного участка по форме, представленной Застройщиком или уполномоченным им лицом. Участник обязан передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также предоставить Застройщику или указанному им лицу дополнительные документы в случае необходимости с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

В случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим подпунктом Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на дату начала нарушения обязательства, от Цены Договора за каждый календарный день со дня начала и до дня окончания такого нарушения, либо до дня расторжения Договора по вине Участника.

5.2.2 При этом срок исполнения Застройщиком своих обязательств по действующему Договору продлевается на количество дней допущенного Участником нарушения обязательства, указанного в данном пункте Договора, и соответственно для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).

В случае продолжения нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим подпунктом Договора, более чем на 30 (Тридцать) дней Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить неустойку (штраф) в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей.

В случае непредоставления Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в порядке и сроки, указанные в настоящем пункте, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. Договора, в сроки и в порядке, предусмотренными разделами 3 и 4 настоящего Договора. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты

оплаты Цены Договора (любой суммы из Цены Договора) Участник обязуется предоставить Застройщику подтверждающие оплату документы.

5.2.3 Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены Договора до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе с одновременным переводом долга (обязанностей).

5.2.4 Участник обязуется принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, предусмотренные п. 6.4. Договора.

5.2.5 Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многофункциональный комплекс эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления многофункциональным комплексом (далее по тексту – Управляющая организация), определяемой Застройщиком по итогам получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Многофункционального комплекса (помещений, оборудования, сооружений и др.) начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы и/или калькуляцией затрат Управляющей организации.

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта или составления одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. настоящего Договора, Участник обязан заключить с указанной Застройщиком Управляющей организацией договор управления, предоставления коммунальных и сопутствующих услуг (далее и везде по тексту Договора - Договор управления Многофункциональным комплексом) со дня передачи Участнику Объекта, и оплатить стоимость коммунальных и сопутствующих услуг и работ Управляющей организации за 3 (три) календарных месяца течение 10 (десяти) дней с даты выставления соответствующего счета.

Подписывая настоящий договор, Участник принимает внутренние Правила и Устав жильцов Многофункционального комплекса, контроль за исполнением которого осуществляется Управляющей организацией.

5.2.6 До регистрации права собственности на Объект Участник обязуется без согласия Застройщика не производить каких-либо работ по его перепланировке, переустройству, переоборудованию или другие работы, связанные с отступлением от проектной документации Застройщика независимо от наличия/отсутствия отделки в Объекте (в том числе: возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

5.2.7 Участник после регистрации права собственности на Объект обязуется не проводить в Объекте и в самом Многофункциональном комплексе работы, которые затрагивают фасад Многофункционального комплекса и его элементы, в том числе, любое остекление балконов и/или террас и/или лоджий, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и инженерные коммуникации Многофункционального комплекса.

В случае нарушения Участником обязательства, предусмотренного настоящим пунктом Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком или привлеченными им третьими лицами соответствующих восстановительных работ не требуется.

5.2.8 До подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта Участник обязуется не производить в Объекте ремонтные, отделочные и иные работы без получения предварительного письменного согласия Застройщика.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче в срок до «30» июня 2022 года. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства ранее указанного в Договоре срока допускается без согласования с Участником при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.

Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до даты передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

- 6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. Договора.
- 6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.4. Договора, а также исполнения обязательств по п.п. 5.2.5. - 5.2.9. Договора.
- 6.4. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при данном способе приемки, в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в п. 7.3. Договора. Участник не вправе не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки Объекта, которые не были выявлены ими при приемке Объекта и/или не были зафиксированы Сторонами в порядке, предусмотренном п. 7.3. Договора.

Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и о готовности Объекта к передаче, предварительно сообщив Застройщику время и дату, когда он планирует принять Объект. Приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала. В Акте указывается дата передачи, основные характеристики Объекта и иная информация.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в порядке, установленном п. 5.2.4, п. 6.3. и настоящим пунктом Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Участнику Объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается, включая, но не ограничиваясь: не подписание и/или не предоставление Участником Застройщику по любым не зависящим от Застройщика причинам подписанного Участником Акта приема-передачи Объекта в предусмотренный Договором срок.

Под отказом Участника от принятия Объекта понимается необоснованный отказ Участника, выраженный Участником в письменной форме.

- 6.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.4 Договора.
- 6.6. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Многофункциональный комплекс, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

- 7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
- 7.3. В случае выявления при осуществлении Участником приемки Объекта в порядке, предусмотренном п.п. 6.4., 6.5. Договора, несоответствий Объекта требованиям Договора, которые привели к ухудшению качества Объекта или делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, до подписания Акта приема-передачи Объекта Стороны оформляют двусторонний Акт о выявленных несоответствиях Объекта (далее – «Акт о несоответствиях»), содержащий следующие, согласованные Сторонами, сведения:

- информацию о выявленном несоответствии Объекта (описание несоответствия);
- условия Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований действующего законодательства Российской Федерации, по отношению к которым выявлено несоответствие Объекта;
- срок для устранения выявленного несоответствия Объекта, технологически необходимый для устранения несоответствий, с учетом условий и сроков, определенных в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многофункционального комплекса/Объекта и иных соглашениях, но не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента оформления Акта о несоответствиях.

При несоблюдении Участником требований к оформлению Акта о несоответствиях Объекта, указанных в настоящем пункте Договора, и/или отказе Участника от оформления Акта о несоответствиях на указанных в настоящем пункте Договора условиях, любые требования и претензии Участника, связанные с несоответствиями Объекта и выраженные Участником в любой форме, считаются необоснованными и не подлежат рассмотрению Застройщиком ввиду их ненадлежащего предъявления со стороны Участника.

В случае несоблюдения Участником требований, согласованных Сторонами в настоящем пункте Договора, Участник не вправе ссылаться на нормы п. 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора), а также требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта, и/или соразмерного уменьшения Цены Договора, и/или возмещения расходов Участника на устранение недостатков Объекта.

Стороны пришли к соглашению о том, что Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст.ст. 7, 9 Закона № 214-ФЗ только в случае надлежащего оформления Акта о несоответствии в соответствии с требованиями настоящего пункта Договора и получения письменного отказа Застройщика от устранения несоответствий Объекта по указанному Акту о несоответствиях.

Участник обязан обеспечить Застройщику и/или привлеченным им третьим лицам доступ в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных несоответствий Объекта, в отношении которых Сторонами оформлен Акт о несоответствиях. По результатам устранения несоответствий Объекта на согласованных Сторонами в Акте о несоответствиях условиях Застройщик направляет Участнику письменное уведомление об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче Участнику.

Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче Участнику, приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение не более 1 (Одного) рабочего дня с момента ее начала. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, и/или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Участником уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче участнику (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику со дня оформления Застройщиком Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

Стороны договорились о том, что в случае выявления несущественных отклонений от требований к качеству Объекта, установленных настоящим Договором, Стороны обязуются урегулировать все вопросы путем

переговоров и подписанием соответствующего акта или иного письменного соглашения. Сторонами признается, что уклоняющаяся от подписания такого акта Сторона нарушает установленные Договором обязательства в части сдачи-приемки законченного строительством Объекта и действия такой Стороны расцениваются как злоупотребление правом и считаются заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав и нарушением положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- 7.4 Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику.
- 7.5 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Многофункциональном комплексе.
- 7.6 Участник вправе предъявить Застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством Объекта в течение гарантийного срока. При этом Участник обязан обеспечить доступ Застройщика для проведения осмотра Объекта с целью фиксации Застройщиком недостатков Объекта, указанных в требовании Участника, и предполагаемой причины их возникновения. В случае подтверждения Застройщиком в результате осмотра Объекта указанных в требовании Участника недостатков Объекта и при установлении отсутствия вины Участника в возникновении выявленных недостатков Объекта, Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить безвозмездное устранение выявленных недостатков в разумный срок, определенный в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многофункционального комплекса и иных соглашениях, но не менее чем через 60 (шестьдесят) дней. Участник обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлеченным им третьим лицам в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных недостатков.
- 7.7 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.
- 7.8 В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.9 В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного п. 6.1. Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере и порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

8 СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

- 8.1 Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве или иные любые сделки в отношении Объекта с третьими лицами;
- в период действия настоящего Договора Застройщиком не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

- 8.2 В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды Земельного участка и находящийся на Земельном участке Многофункциональный комплекс (строящийся или построенный).

Участник извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время и неоднократно разделен, выделен, объединен, перераспределен с иными земельными участками по собственному усмотрению Застройщика без уведомления и/или согласия Участника.

При этом в обеспечение обязательств Застройщика передается/остается право аренды Земельного участка, сформированного непосредственно под Многофункциональным комплексом, и Многофункциональный комплекс (строящийся или построенный). При необходимости по требованию Застройщика в Договор вносятся соответствующие изменения путем подписания с Участником дополнительного соглашения к Договору и его государственной регистрации.

Руководствуясь ст. 13 Закона №2 14-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации, Участник дает свое безотзывное согласие на изменение Застройщиком Земельного участка, права на который являются предметом залога, а именно:

- на изменение Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка (включая, но не ограничиваясь: раздел Земельного участка, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка, изменения границ и/или площади Земельного участка);
- на проведение всех необходимых землеустроительных мероприятий по изменению границ и/или площади Земельного участка, включая (но не ограничиваясь): подготовки, согласования и предоставление в уполномоченные органы и организации межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости, осуществление других кадастровых работ;
- на совершение действий, перечисленных в ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а также других необходимых действий, в том числе: на изменение условий договора аренды, на государственную регистрацию возникновения, изменения, прекращения прав аренды и/или прав собственности на вновь образованный (-ые) земельный (-ые) участок (-ки), государственную регистрацию залога права на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства;
- на обеспечение согласования и принятия распорядительных актов Правительства Москвы и его структурных подразделений.

Со дня постановки на кадастровый учет вновь образованного земельного участка, государственной регистрации права собственности или права аренды на него, у Участника возникает право залога в отношении вновь образованного земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона № 214-ФЗ; одновременно с этим Участник выражает свое согласие на соответственно изменение и/или прекращение залога на предшествующее право аренды или право собственности на Земельный участок.

В результате совершения действий по настоящему пункту по требованию Застройщика в Договор вносятся соответствующие изменения в описание и характеристики Земельного участка, о чем Стороны в обязательном порядке подписывают дополнительное соглашение к Договору.

Настоящее согласие Участника действительно с момента заключения Договора до момента подписания Акта приема - передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.5 Договора.

Вышеуказанное означает, что для реализации процедур изменения границ и/или площади Земельного участка, а также совершения любого из вышеуказанных действий, не требуется получения каждый раз отдельного согласия Участника на использование Земельного участка и/или земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых домов или иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Вместе с тем, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика передать Застройщику письменное согласие по содержанию и форме, установленными Застройщиком, если оно отдельно потребуется Застройщику в целях выполнения действий по настоящему пункту Договора.

- 8.3 Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог, в том числе кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, включая, но не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Стороны имеют право расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.
- 9.2. Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
- 9.3. Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
- 9.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

- 10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).
- 10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как:
- техногенные катастрофы, пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, революции или действия, влекущие за собой смену государственного строя в Российской Федерации, акты терроризма или бандитизма, гражданские волнения, беспорядки, забастовки;
 - указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;
 - изменения в Российском законодательстве, неправомерные действия административных органов, запрещающих или препятствующих осуществлению проекта строительства Многофункционального комплекса;
 - изменения условий или порядка подключения объекта к инженерным сетям, вводу в эксплуатацию, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Многофункционального комплекса, и (или) коммуникаций для Многофункционального комплекса, работ, связанных с проектом строительства Многофункционального комплекса;
 - издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика;
 - инфляция, дефолт рубля, резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза;
 - иные обстоятельства, выходящие за рамки разумного контроля Сторон.
- 10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятнадцатидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.
- 10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.
- 10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.
- 10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным со дня такой регистрации. Стороны пришли к соглашению в соответствии с ч. 2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации распространить условия действия Договора на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.
- 11.2. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации, в количестве, равном числу подлинных экземпляров Договора, и их распределением между Сторонами по п. 11.8 Договора. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений несет Застройщик.
- 11.3. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.
- 11.4. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
- 11.5. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) дней с даты получения претензии. При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд в установленном законом порядке.
- Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи, установленные в п. 5.1.8. Договора, а также на случаи взыскания задолженности Участника в пользу Застройщика по оплате любых сумм в счет Цены Договора, а также законной, договорной неустойки за нарушение Участником обязательств по оплате любых сумм в счет Цены Договора в соответствии с условиями Договора.
- 11.6. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
- 11.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многофункционального комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты его подписания и 5 (пяти) лет с даты расторжения, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.
- 11.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - один для Участника, два — для Застройщика, и четвертый - для уполномоченного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
- 11.9. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщиком лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 10 (десять) лет с момента их получения.

12. ПОРЯДОК ОПОВЕЩЕНИЯ СТОРОН

12.1. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, банковских реквизитов, ИНН, ОГРН), адресов (почтового адреса, адреса места регистрации по месту жительства или месту нахождения, адреса электронной почты) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые полные сведения, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении. Все действия, совершенные Сторонами по прежним реквизитам, адресам, т.е. до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

12.2. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных способов. Уведомления считаются полученными адресатом в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).

Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением - с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России - по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) - по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (в) при направлении телеграммой - на следующий день после отправления. Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью или неполнотой адреса; (г) при направлении по адресу электронной почты - в течение часа с момента отправки и отсутствия автоматического ответа по электронной почте, что такого адреса не существует.

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

Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством или Договором, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика, указанном в Договоре, в общей сети «Интернет». Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, содержащимся в Договоре или измененном в соответствии с разделом 12 Договора.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

13.1. Приложение № 1 - «Описание и план Объекта долевого строительства. Основные характеристики Многофункционального комплекса».

13.2. Приложение № 2 - «Требования к отделке Объекта долевого строительства».

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Зорге 9»

ОГРН 1157746044235

ИНН/КПП 7701074518/770301001

Р/с 40702810838000214133 в ПАО «Сбербанк»

г. Москва, БИК 044525225

Участник:

Гражданка РФ

ФИО _____,

Паспорт _____,

_____,

зарегистрирован по адресу: _____

Адрес местонахождения: 123317, г. Москва,
Пресненская набережная, д. 6, стр. 2,
помещение 4522

Адрес для корреспонденции: _____

Адрес электронной почты: _____

Адрес для корреспонденции:
123112, г. Москва, Пресненская набережная, д.
8, стр. 1, а/я 66.

Адрес электронной почты:
partners@zorge9.com

Генеральный директор ООО «Зорге 9»

_____/А.В. Алексашии/ _____ /
М.П.

**ОПИСАНИЕ И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА.**

1. Описание и основные характеристики Объекта долевого участия

Корпус	Этаж	Условный номер апартаменты	Кол-во комнат, шт.	Проектная площадь апартаменты, кв.м	Проектная площадь неотапливаемых помещений, кв.м	Проектная общая площадь апартаменты, кв.м	Цена, руб.

2. Описание и основные характеристики Многофункционального комплекса:

Вид	Этажность	Общая площадь (наземная), кв.м.	Сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
Многофункциональный комплекс	17-21 надземных+1-2 подземных	42 274,98	Материал наружных стен – монолитный бетон. Материал поэтажных перекрытий – монолитный бетон.	В	До 6 баллов

3. План Объекта долевого строительства и план размещения Объекта в Многофункциональном комплексе:

4. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Договоре участия в долевом строительстве от «__» _____ года и настоящем Приложении.
5. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, составлено и подписано в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - один для Участника, два - для Застройщика, и четвертый - для уполномоченного органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
6. Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник:

**Генеральный директор
ООО «Зорге 9»**

_____/А.В. Алексахин/
М.П.

_____/_____/

ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛКЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

Общестроительные работы:

1. Общестроительные работы выполняются в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.
2. Здание с полностью выполненными ограждающими конструкциями (стены, кровля, установленные оконные и дверные блоки и др.), завершенными строительством и отделкой помещений общего пользования, в т.ч. лестничных клеток, лифтовых холлов, туалетных комнат, комнат уборочного инвентаря и другими техническими помещениями.

В апартаменте выполняется следующая отделка по принципу Shell&Core:

1. Апартаменты сдаются с межквартирными стенами и межкомнатными перегородками. Межкомнатные перегородки выполнены в один блок (без штукатурки, отделки и стяжки с подведением внутренних инженерных коммуникаций внутрь апартамента для окончательной отделки по проектам владельцев апартаментов).
2. Двери. Устанавливается только входная дверь. Тип двери в соответствии с дизайн проектом. Входная дверь с замком, с возможностью использования предварительного ключа, изнутри предусматривается возможность отделки собственником.
3. Окна. В соответствии с разделом АР, без подоконников.
4. Полы. Бетонные без стяжки. Неровности на полах не превышают требования нормативов. В санузлах и ванных комнатах выполняется гидроизоляция.
5. Стены. Бетонные стены - без отделки, неровности на стенах не превышают требования нормативов. Кирпичные стены – без штукатурки. Перегородки ванн и санузлов выполняются полностью, без штукатурки.
6. Потолок. Без отделки. Неровности на потолке не превышают требования нормативов.
7. Электроснабжение и освещение. В апартаменте устанавливается щит механизации с 3 розетками в соответствии с рабочей документацией, подключенный к счетчику. В помещениях на потолок подвешивается патрон с лампочкой. Электроснабжение освещения и управление от щита механизации.
8. Водоснабжение. Трубы вводятся в апартамент. В апартаменте устанавливается запорная арматура. На выходе запорной арматуры устанавливается заглушка.
9. Канализация. Выполняется отвод от стояка в апартамент. На отводе устанавливается заглушка.
10. Отопление. Устанавливаются недорогие конвекторы под замену владельцем апартамента. Трубы отопления выполняются по полу и защищаются металлическим коробом.
11. Сети связи (телевидение, интернет, домофон, радио и пр.). Выполняются закладные трубы от стояка в коридоре до коридора апартамента. Прокладываются кабели от щита с вводом в апартамент, с установкой распределительной коробки.
12. Пожарная сигнализация и оповещение. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения и управления эвакуацией выполняются в соответствии с рабочей документацией.
13. Вентиляция с вводом в апартамент.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник:

**Генеральный директор
ООО «Зорге 9»**

_____/ А.В. Алексакин/
М.П.

_____/_____/