

ДОГОВОР № НХ/ /
участия в долевом строительстве многоэтажного комплекса

г. Москва

«__» _____ 202_ года

Акционерное Общество «Бизнес-центр «На Долгоруковской»», Основной государственный регистрационный номер 1047796895486, ИНН 7707533616, КПП 772701001, место нахождения юридического лица: 117218, город Москва, Вн. Тер. Г. Муниципальный округ Котловка, ул. Большая Черёмушкинская, дом 25 строение 97, помещение этаж 5 (корпус В), комната 528Б, в лице Холодняка Андрея Борисовича, действующего на основании доверенности от «10» апреля 2019 года, удостоверена Луговским Александром Александровичем, нотариусом г. Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/881-н/77-2019-2-1720, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации ФИО, СНИЛС: _____, пол: _____, дата рождения: ДД месяц ГГГГ г., место рождения: _____, паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: _____, зарегистрированный/ая по адресу: _____, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «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. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «**Многоэтажный комплекс**» по адресу: **Российская Федерация, г. Москва, район Черёмушки, Нахимовский проспект, вл. 31 (площадка 10)**, со всеми инженерными коммуникациями, состоящий из нежилых помещений свободного или специального назначения, встроенных автостоянок (машино-мест), а также общего имущества в комплексе (далее по тексту - «**Многоэтажный комплекс**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного комплекса передать Участнику объект долевого строительства, определённый п. 2.1. Договора (далее по тексту – «**Объект**», «**Объект долевого строительства**», «**Апартаменты**»), а Участник обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного комплекса.

Основные характеристики Многоэтажного комплекса приведены в Приложении №3 к Договору.

Нежилые помещения свободного или специального назначения, а также встроенные автостоянки (машино-места) в данном комплексе, которые могут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам), не относятся к общему имуществу Многоэтажного комплекса.

1.2. Многоэтажный комплекс будет построен на земельном участке общей площадью 8 520 кв. м с кадастровым номером: 77:06:0004006:29 (далее по тексту - «**Земельный участок**»). Земельный участок используется Застройщиком на основании договора аренды, указанного в п. 1.4. Договора.

1.3. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным 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». Стороны подтверждают, что до подписания Договора Застройщик предоставил, а Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 1.4. настоящего Договора, проектной документацией. Участник получил от Застройщика полную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта, а также о месторасположении Многоэтажного комплекса с учётом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоэтажном комплексе.

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

- Разрешение Комитета государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) от 03.10.2016г. № 77-216000-013385-2016 на строительство «Многоэтажного комплекса с апарта-отелем», расположенного по адресу: г. Москва, район Черёмушки, Нахимовский проспект, вл. 31 (площадка 10);
- Проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте <http://www.bc-nadolgorukovskoy.ru/>;
- Договор аренды земельного участка от 11.03.2005г. № М-06-024254 в отношении земельного участка площадью 8 520 кв. м с кадастровым номером: 77:06:0004006:29, заключённым Застройщиком с Правительством г. Москвы. Право аренды указанного в настоящем абзаце земельного участка передано в залог ПАО Сбербанк по договору ипотеки № 3877/И-1 от 27.09.2017 года.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику, признается нежилое помещение – апартаменты, основные характеристики и план которых определены в проекте и указаны Сторонами в Приложении № 1 к Договору (далее по тексту – «Апартаменты»), местоположение Апартаментов на этаже Многоэтажного комплекса определены в Приложении № 2 к Договору.

2.2. Апартаменты передаются Участнику в состоянии, указанном в Приложении № 3 к Договору. Отделочные работы, не перечисленные в указанном приложении, производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счёт после подписания сторонами передаточного акта.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Застройщик обязуется начать передачу Апартаментов не позднее «30» июня 2022 года и передать Участнику Апартаменты, в состоянии, указанном в Приложении № 3, в срок не более 60 (Шестидесяти) дней с момента начала срока передачи.

3.2. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику, что является надлежащим исполнением его обязательств и не может повлечь применения штрафных санкций. При этом Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) дней до предполагаемой даты принятия объекта Участником направляет ему соответствующее уведомление, а Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, прибыв по указанному адресу.

3.3. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного комплекса.

3.4. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту и/или передаточным актам, при условии полной оплаты цены Договора, включая обязательства по проведению взаиморасчётов, в случае увеличения/уменьшения площади Апартаментов.

3.5. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) дней до наступления, установленного в п. 3.1. Договора срока начала передачи Объекта направляет Участнику сообщение о

завершении строительства Многоэтажного комплекса и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в установленный договором срок, прибыв по адресу, указанному в уведомлении.

3.6. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 3.1. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Нарушение Участником срока принятия Объекта влечёт обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЁ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, подлежащая оплате Участником Застройщику, определяется как произведение цены 1 (Одного) квадратного метра площади Апартаментов и площади Апартаментов. Цена 1 (Одного) квадратного метра площади Апартаментов составляет () рублей копеек.

Под площадью Апартаментов для целей расчета цены Договора Стороны понимают сумму площадей всех помещений, входящих в состав Апартаментов, исключая площадь балконов. Площадь Апартаментов на дату заключения Договора составляет – кв. м.

Цена Договора, определяемая в порядке, установленным настоящим пунктом, составляет () рублей 00 копеек:

Корпус	Условный №	Этаж расположения	Назначение	Площадь Апартаментов, кв. м	Цена Апартаментов, руб.
			комнатный номер		

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта.

4.2. Оплата Цены Договора производится в безналичном порядке, в форме расчетов по покрытому безотзывному аккредитиву, открываемому Участником в АО «АЛЬФА-БАНК» не позднее 2 (Двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- сумма аккредитива _____ (полная цена Договора) _____) рублей 00 копеек;
- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает АО «АЛЬФА-БАНК»;
- исполняющим банком выступает АО «АЛЬФА-БАНК»;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает «Сбербанк России» г. Москва (ПАО);
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- Застройщик извещается об открытии аккредитива путем извещения АО «АЛЬФА-БАНК» уполномоченного сотрудника Застройщика, по электронной почте по адресу: k.samedi@flatco.ru и flat-nov@flatco.ru;
- для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в АО «АЛЬФА-БАНК» скан-копию настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, скан-копия Договора должна быть предоставлена Застройщиком в АО «АЛЬФА-БАНК» через систему дистанционного банковского обслуживания для юридических лиц до истечения срока действия аккредитива;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия

аккредитива;

- расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам АО «АЛЬФА-БАНК», действующим на день открытия аккредитива;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

4.3. Цена Договора изменяется при изменении площади Апартаментов по результатам их обмера после завершения строительства Многоэтажного комплекса в размере, установленном настоящим Договором (п.п. 8.2. и 8.3. Договора). При этом Цена Договора считается изменённой по основаниям, указанным в настоящем пункте, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных о площади Объекта долевого строительства, полученной по результатам обмеров.

Обмер Апартаментов осуществляет лицо (юридическое, физическое), привлекаемое Застройщиком (по собственному усмотрению) для осуществления таких действий, включая, но, не ограничиваясь: кадастровым инженером, организацией, учреждением, которое в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации наделено полномочиями на проведение технического учёта жилищного фонда.

4.4. Оплата Участником Цены Договора производится на расчётный счёт Застройщика, в порядке и сроки, установленные в пунктах 4.2., 4.3. Договора.

4.5. Датой исполнения Участником обязательства по оплате Цены Договора является день поступления денежных средств в размере Цены Договора (статья 4 Договора), доплаты Цены Договора (в порядке, предусмотренном пунктом 8.2. Договора) на расчётный счёт Застройщика.

4.6. Все платежи осуществляются сторонами в рублях Российской Федерации.

4.7. Стороны договорились, что до момента получения Застройщиком извещения от АО «АЛЬФА-БАНК» об открытии Участником аккредитива в соответствии с п. 4.2. Договора, настоящий Договор не подлежит подаче на государственную регистрацию. До получения Застройщиком извещения от АО «АЛЬФА-БАНК» об открытии Участником аккредитива в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, Участник не вправе требовать от Застройщика совершить необходимые действия для государственной регистрации Договора и это не будет являться для Застройщика уклонением от государственной регистрации.

4.8. В случае неполучения Застройщиком извещения от АО «АЛЬФА-БАНК» об открытии Участником аккредитива в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора в срок более 10 (Десяти) календарных дней, и отсутствии у Застройщика сведений об открытии Участником аккредитива в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться в одностороннем внесудебном порядке от настоящего Договора не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления Участнику в письменной форме предупреждения о необходимости открытия Участником аккредитива в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования (предупреждения).

4.9. При неисполнении Участником такого требования (п. 4.8.) и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости открытия Участником аккредитива в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику письменного уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, либо по адресу, указанному Участником в последнем заявлении

(обращении) Участника к Застройщику.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (Три) года. Гарантийные сроки начинают исчисляться с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

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

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

5.5. Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если 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, проведённого самим Участником или привлечёнными им третьими лицами.

6. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счёт собственных и привлечённых средств, в том числе за счёт средств Участника, полностью и в срок построить (создать) Многоэтажный комплекс в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

6.1.2. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоэтажного комплекса.

6.1.3. Передать Участнику Объект по передаточному акту (пункт 3.1. Договора) при условии надлежащего выполнения Участником своего обязательства по оплате Цены Договора (пункт 4.1. Договора).

6.1.4. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоэтажного комплекса.

6.1.5. Своевременно письменно сообщить Участнику о готовности Объекта к передаче.

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

6.1.7. Обеспечить подачу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты исполнения Участником обязательств, указанных в п. 4.2. настоящего Договора (с учетом положений п.п. 4.7. – 4.9.) на регистрацию всех необходимых документов для его государственной регистрации (в том числе полученных от Участника) в Росреестре при условии исполнения Участником обязательств, установленных пп. 6.3.5. Договора.

6.1.8. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоэтажного комплекса.

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

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

6.3. Участник обязуется:

6.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора, в размере и сроки, определённые в статьях 4 и 8 настоящего Договора.

6.3.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче приступить к его принятию.

6.3.3. С момента приёмки Объекта Участником по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные, эксплуатационные услуги, связанные с содержанием Объекта и общего имущества Многоэтажного комплекса (включая содержание прилегающей территории), и иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества в Многоэтажном комплексе, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

Одновременно с подписанием передаточного акта заключить Договор на техническое обслуживание Объекта и управление общим имуществом Многоэтажного комплекса с организацией, принявшей от Застройщика Многоэтажный комплекс в эксплуатацию.

В случае если с момента передачи Объекта Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы на основании счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной организацией, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

6.3.4. До передачи Объекта (Апартаментов) Участнику по передаточному акту не производить перепланировку и переоборудование Объекта, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

6.3.5. Представить Застройщику со своей стороны все необходимые документы для государственной регистрации Договора, в Росреестре. Оплатить государственную пошлину, нести иные расходы, предусмотренные действующим законодательством и необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

6.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

6.4. Участник вправе:

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

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

6.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в порядке и на условиях статьи 7 настоящего Договора.

7. УСТУПКА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору, допускается только после полной оплаты им Цены Договора (статья 4 Договора) с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.2. Для целей совершения сделки по уступке прав требований по настоящему Договору, по требованию Участника, Застройщик предоставляет ему Акт об исполнении финансовых обязательств, который является подтверждением полной оплаты Цены Договора.

7.3. При совершении сделки по уступке, Участник обязуется сообщить Новому Участнику все существенные условия настоящего Договора.

7.4. Соглашение об уступке по Договору подлежит государственной регистрации.

7.5. В течение 7 (Семи) дней, с момента государственной регистрации Соглашения об уступке между Участником и Новым Участником, Участник передаёт Застройщику

оригинал соглашения об уступке (экземпляр Застройщика) с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, а также документы, являющиеся основанием для перехода прав требований к Новому Участнику.

7.6. При совершении сделки по уступке, Участник несёт ответственность за достоверность сведений, указанных в качестве действительного адреса и иных реквизитов (телефонов, электронной почты и иных средств связи), обеспечивающих возможность оперативного контакта, и возможности направления необходимых уведомлений Новому участнику.

7.7. При совершении сделки по уступке, Участник самостоятельно определяет условия, определяющие переход права. Ответственность за исполнение таких условий, устанавливается между Участником и Новым Участником, и регулируется между ними самостоятельно.

7.8. Застройщик, не несёт ответственности за условия сделки по уступке прав, изложенные между Участником и Новым Участником. При этом в случае совершения Участником такой сделки и осуществления действий по её государственной регистрации, Застройщик несёт ответственность перед Новым Участником в части обязанности передачи Объекта долевого строительства (Апартаментов) в порядке и на условиях Договора долевого участия, заключённого с прежним Участником.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Площадь Апартаментов уточняется по результатам обмеров. При этом по соглашению Сторон, в виду отсутствия обязательства Застройщика по обустройству (строительству) внутренних перегородок и внутренних ограждений, при уточнении по результатам обмеров из полученного результата вычитается общая площадь внутренних перегородок и внутренних ограждений, определённая по данным проектной документации.

8.2. В случае увеличения, по результатам фактических обмеров площади Апартаментов по сравнению с площадью, указанной в п. 4.1. Договора, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную площадь, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра площади, указанной в Договоре. Доплата осуществляется Участником на расчётный счёт Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле: $\Sigma д = (S_{\text{факт}} - S_{\text{д}}) * С$.

Где: $\Sigma д$ - сумма доплаты Цены Договора;

$S_{\text{факт}}$ - площадь Апартаментов по результатам обмеров, исключая площадь балконов, за вычетом площади внутренних перегородок и внутренних ограждений;

$S_{\text{д}}$ - площадь Апартаментов, указанная в п. 4.1. Договора;

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

8.3. В случае уменьшения, по результатам фактических обмеров площади Апартаментов по сравнению с площадью, указанной в п. 4.1. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора в связи, с уменьшением площади исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра площади, указанной в Договоре. Возврат осуществляется Застройщиком путём перечисления денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания сторонами передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле: $\Sigma д = (S_{\text{д}} - S_{\text{факт}}) * С$.

Где: $\Sigma д$ - сумма возврата переплаты Цены договора;

$S_{\text{факт}}$ – площадь Апартаментов по результатам обмеров, исключая площадь балконов, за вычетом площади внутренних перегородок и внутренних ограждений;

$S_{\text{д}}$ – площадь Апартаментов, указанная в п. 4.1. Договора;

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

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

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

8.6. Стороны предусмотрели претензионный (досудебный) порядок урегулирования споров. Срок ответа на претензию - 15 (Пятнадцать) рабочих дней с момента получения её стороной.

8.7. Указанный претензионный порядок применяется Сторонами, если иное не предусмотрено отдельными положениями настоящего Договора.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

9.4. В случае осуществления Участником перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по передаточному акту, а также осуществления иных строительных или отделочных работ, Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3% (Трёх процентов) от Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

10. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Застройщик обеспечивает исполнение следующих своих обязательств по Договору:

10.1.1. По возврату внесённых Участником денежных средств, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

10.1.2. По уплате Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

10.1.3. Обязательства Застройщика указанные в пп. 10.1.1, 10.1.2. настоящего Договора, обеспечиваются залогом права аренды по Договору долгосрочной аренды земельного участка (договор аренды) от «11» марта 2005 года № М-06-024254 (кадастровый №

77:06:0004006:29), заключённому с Департаментом земельных ресурсов г. Москвы и прошедшему государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве, номер регистрации 77-77-14/005/2005-563 от «30» июня 2005 года, земельного участка с кадастровым номером: 77:06:0004006:29, расположенного по адресу: г. Москва, район Черёмушки, Нахимовский проспект, вл. 31, и строящийся на этом земельном участке Многоэтажный комплекс.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

11.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и возврата Цены Договора в случае, предусмотренном п. 8.3. Договора.

11.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора (включая доплату цены Договора в порядке, предусмотренном п. 8.2.) и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

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

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

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

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

12.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 30 (Тридцати) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

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

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

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

13.2. Все уведомления, запросы, письма и иная корреспонденция, направляемая в соответствии с настоящим Договором, должны составляться в письменной форме и направляются другой стороне заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в статье 14 Договора.

13.3. В случае изменения реквизитов, Сторона, у которой произошли такие изменения, обязана письменно известить об этом другую Сторону. Иначе документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом. Датой уведомления, надлежаще направленного по указанному Стороной адресу и при этом неполученного Стороной, считается дата отправления такого уведомления.

13.4. Настоящим Участник подтверждает свою осведомлённость о том, что на момент подписания настоящего Договора Застройщик осуществляет мероприятия по внесению изменений в существующую проектную документацию, на основании которой ведётся строительство Объекта.

13.5. Настоящим Участник даёт своё согласие на внесение изменений в проектную документацию, получение заключения экспертизы проектной документации, связанной с таким изменением и иные действия Застройщика, связанные с изменениями в проектной документации.

13.6. С целью документального оформления и государственной регистрации изменений Участник обязуется в течение 10 (Десяти) дней с момента извещения Застройщиком предоставить все необходимые для этого документы, включая нотариально удостоверенное согласие/заявление на внесение изменений в проект, договор долевого участия, а также, при необходимости, подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору с его последующей государственной регистрацией.

13.7. Неисполнение требований пунктов 13.5. и 13.6. влечёт за собой право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке согласно пункту 4 статьи 9 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

13.8. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.9. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр - для представления в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

13.10. Приложения:

№1 - Основные характеристики и план Апартаментов;

№2 - Местоположение Апартаментов на этаже Многоэтажного комплекса;

№3 - Основные характеристики Многоэтажного комплекса, состояние, передаваемого Объекта.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: АО «БЦ «На Долгоруковской», адрес местонахождения: 117218, город Москва, Вн. Тер. Г. Муниципальный округ Котловка, ул. Большая Черёмушкинская, дом 25 строение 97, помещение этаж 5 (корпус В), комната 528Б, ИНН 7707533616, КПП 772701001, р/с № 40702810338000124749, открыт в подразделении: Московский банк ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, открыт в подразделении: ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225.

Контактный телефон: +7 (495) 922-11-01.

По доверенности

_____ Холодник Андрей Борисович
М.П.

Участник: Гражданин Российской Федерации Ф.И.О. , СНИЛС: , пол: , дата рождения: ДД.ММ.ГГГГ г., место рождения: , паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: .

Адрес регистрации по месту жительства: , адрес фактического проживания (адрес для корреспонденции): .

Контактный телефон: +7 (000) 000-00-00, e-mail: .

_____ Ф.И.О.

Приложение № 1**Основные характеристики и план Апартаментов.**

Корпус	Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Номер подъезда	Площадь, кв. м	Наименование помещения	Площадь, кв. м

* Площадь, кв. м – сумма площадей всех помещений, входящих в состав Апартаментов, исключая площадь балконов.

Застройщик:**АО «БЦ «На Долгоруковской»**

По доверенности

_____ Холодняк Андрей Борисович
М.П.

Участник:

Гражданин Российской Федерации

_____ Ф.И.О.

Приложение №2

Местоположение Апартаментов на _____ **этаже** Многоэтажного комплекса.

Застройщик:

АО «БЦ «На Долгоруковской»

По доверенности

_____ Холодник Андрей Борисович
М.П.

Участник:

Гражданин Российской Федерации

_____ Ф.И.О.

Приложение №3**Основные характеристики Многоэтажного комплекса.**

Адрес размещения Объекта долевого строительства (строительный адрес): г. Москва, ЮЗАО, район Черёмушки, Нахимовский проспект, владение 31(площадка 10).

Вид: Многоэтажный комплекс с апарт-отелем.

Назначение: нежилое (апартаменты).

Этажность: 19-21-24 (в том числе верхний технический этаж) + 3 подземных.

Общая площадь объекта: 60263,35 кв. метров.

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и прочее).

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные.

Материал наружных стен: керамзитобетонный блок, наружная облицовка - сертифицированная фасадная система с вентилируемым зазором.

Толщина межэтажных перекрытий – 200мм.

Высота этажа – 2,850м.

Класс энергоэффективности: высокий В.

Сейсмостойкость здания 6 баллов.

Характеристики земельного участка, на котором расположен Объект долевого строительства:

- Кадастровый номер: 77:06:0004006:29;
- Площадь земельного участка: 8 520 кв. метров.
- Категория земель: Земли населённых пунктов.

Состояние передаваемого Объекта (Апартаменты).

Водоснабжение (ХВС и ГВС) - устанавливаются стояки с приборами учёта ХВС и ГВС в местах общего пользования с подводкой в Апартаменты и установкой запорной арматуры, без внутренней разводки. Сантехническое оборудование (раковины, унитазы, ванны) – не устанавливается.

Канализование (бытовая канализация) – выполняются стояки без внутренней разводки.

Отопление – горизонтальная трубная разводка по полам с установкой радиаторов отопления.

Электроснабжение – устанавливаются этажные распределительные щиты с индивидуальными счётчиками учёта электроэнергии. Внутренняя разводка не выполняется. В Апартаментах устанавливается щит механизации.

Вентиляция – вытяжная механическая система вентиляция.

Сети связи – предусмотрена телефонизация, телевидение, радиофикация. Абонентская сеть заводится в поэтажный слаботочный щит.

Домофонная связь – с разводкой до Апартаментов.

Внутренняя отделка Объекта долевого строительства в рамках настоящего Договора не выполняется.

Внутренние (межкомнатные) перегородки и внутренние ограждения коммуникаций не обустраиваются (не возводятся).

Внутри Апартаментов двери не устанавливаются.

Входная дверь в Апартаменты – металлическая.

Застройщик:

АО «БЦ «На Долгоруковской»

По доверенности

_____ Холодняк Андрей Борисович

М.П.

Участник:

Гражданин Российской Федерации

_____ Ф.И.О.