**Договор №**

**участия в долевом строительстве**

**город Москва «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г.**

**Общество с ограниченной ответственностью «Многофункциональный комплекс Варварка 14, стр. 1, 2»,** идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 7710906064, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1127746042357, в лице Генерального директора Бюль-Бюль Теймура Полад оглы, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**гр. РФ Фамилия Имя Отчество**, 00 месяц 0000 года рождения, пол – пол, место рождения – населенный пункт, паспорт 00 00 000000, выдан кем 00.00.0000 г., код подразделения 000-000, зарегистрированная(ый) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дом 00, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

при совместном упоминании «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий **Договор** о нижеследующем:

1. **Термины и определения**

Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. **Земельный участок** – земельный участок общей площадью 11 488 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0001013:4791, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)).

1.2. **Комплекс** - **Многофункциональный гостиничный комплекс с апартаментами**, строительство которого ведется на Земельном участке по строительному адресу: Москва, ЦАО, район Тверской, улица Варварка, вл. 14, стр. 1, 2, с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства. Основные характеристики Комплекса, соответствующие проектной документации, приведены в Приложении № 1 к Договору.

* 1. **Объект долевого строительства** (далее также – «Объект» или «Апартамент»), Апартамент – нежилое помещение со строительным № \_\_\_\_, не являющееся объектом производственного назначения и не предназначенное для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг), приобретаемое Участником долевого строительства для личного использования (проживания), входящее в состав Комплекса, расположенное на \_\_\_\_\_\_ этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_\_\_\_ кв.м, основные характеристики которого указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору, и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и которое подлежит передаче Застройщиком Участнику долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.
  2. **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «Многофункциональный комплекс Варварка 14, стр. 1, 2» (ОГРН 1127746042357), владеющее земельным участком на праве, указанном в п. 2.2 Договора, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Комплекса, на основании полученного разрешения на строительство.
  3. **Участник долевого строительства** – участник долевого строительства,передающий по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства по строительству Комплекса, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Комплекса.
  4. **Проектная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь всех помещений Объекта долевого строительства, установленная на основании проектной документации на Комплекс на дату подписания Договора и финансируемая Участником в сумме площади Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площадей неотапливаемых помещений – балконов и террас (с применением понижающего коэффициента 0,3) и лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5) на дату подписания настоящего Договора. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ целых \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ десятых) кв.м.**
  5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, с учетом площадей неотапливаемых помещений – балконов, террас (с применением понижающего коэффициента 0,3), лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5), которая определяется по окончании строительства и ввода Комплекса в эксплуатацию на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации и/или кадастровым инженером по Комплексу и Апартаменту в частности.
  6. **Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию –** документ, удостоверяющий выполнение строительства Комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
  7. **Цена Договора –** размер всех денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора включает в себя все компенсации и определяется как сумма денежных средств и оплат в пользу Застройщика на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика).
  8. **Общее имущество Комплекса** – помещения Комплекса, предназначенные для обслуживания более чем одного помещения в Комплексе (Пперечень помещений общего пользования с указанием их назначения и площади, перечень технологического и инженерного оборудования приведен в Приложении № 1 к настоящему Договору).

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 и доля в праве аренды Земельного участка, которые не могут быть отчуждены или переданы 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 и доли в праве аренды Земельного участка.

1. **Гарантии Застройщика**

При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

2.2. На дату подписания настоящего Договора Застройщик владеет на праве аренды Земельным участком по адресу: г. Москва, улица Варварка, вл. 14, стр. 1, 2 общей площадью 11488 кв.м, с кадастровым номером 77:01:0001013:4791**,** что подтверждается Договором аренды земельного участка от 31.10.2016 г. № М-01-049791 , зарегистрированным 14.11.2016 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации 77-77/011-77/011/022/2016-1452/2 (в редакции Дополнительного соглашения от 23.12.2016 г. № М-01-049791, зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 30.01.2017 г. номер регистрации 77:01:0001013:4791-77/022/2017-1), заключенным между Департаментом городского имущества города Москвы (в качестве Арендодателя) и Застройщиком (в качестве Арендатора) (далее – «**Договор аренды»**).

* 1. На дату подписания настоящего Договора Застройщик имеет полученное в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешение на строительство от 28.06.2018 г. № 77-203000-017461-2018, выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы. Срок действия указанного Разрешения на строительство – до 28.06.2022 г.
  2. Застройщиком получено Заключение от 28.06.2017 г. № 77-13-129/7 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ, выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест).
  3. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Федерального закона № 214-ФЗ опубликована в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу http://наш.дом.рф.
  4. Проектирование и строительство Комплекса, включая Апартамент, осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Комплекса и принимает комплектность строительства в целом.

Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства вносить изменения в проектную документацию, которые улучшают качество Объекта долевого строительства, а также такие изменения, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства по сравнению с условиями настоящего Договора. Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

* 1. Право собственности на Апартамент возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права на завершенный строительством Апартамент в установленном действующим законодательством РФ порядке.
  2. Участник ознакомлен с Проектной декларацией Комплекса и подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащую предоставлению на ознакомление Участнику долевого строительства согласно требованиям Федерального закон № 214-ФЗ (ст. 21).
  3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Федеральным законом № 214-ФЗ. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления ему для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.
  4. При соблюдении основных характеристик и описания Апартамента и сохранении фактического расположения Комплекса в границах владения по адресу, указанному в п. 1.1 Договора, само по себе изменение адреса (адресного ориентира) Комплекса, содержания и/или реквизитов исходно-разрешительной и/или правоустанавливающей документации по Комплексу, указанной в п.п. 2.2- 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 Федеральный закон № 214-ФЗ, либо как существенное изменение проектной документации на Комплекс и не влияет на осуществление прав и/или исполнение обязательств Сторон по Договору.
  5. Срок ввода Комплекса в эксплуатацию - не позднее «28» июня 2022 года. Указанный срок может быть изменен (сокращен или увеличен) Застройщиком без согласия и уведомления Участника, что не влияет на срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
  6. Ввод Комплекса в эксплуатацию подтверждается выданным в соответствии с действующим законодательством порядке Разрешением на ввод в эксплуатацию Комплекса.
  7. Застройщик обязуется приступить к передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее 8 (Восьми) месяцев с даты ввода Комплекса в эксплуатацию и передать объекты долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее «28» февраля 2023 года. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если передача Апартамента Застройщиком не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок передачи Апартамента, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении срока передачи Апартамента Застройщиком по Договору. Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.
  8. Указанный в п.1.1 настоящего Договора адрес является строительным адресом Комплекса. После ввода Комплекса в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Апартамента, определенный в Приложении № 2 к настоящему Договору, будет изменен. Участник долевого строительства подтверждает, что данное изменение адреса и номера Апартамента не будет являться нарушением условий о качестве Апартамента.
  9. Изменение указанных в разделе 2 Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору, и Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях дополнительно, в том числе путем размещения изменений в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет").

1. **Предмет Договора** 
   1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Апартамент Участнику долевого строительства (при условии полного надлежащего исполнения Участником своих обязательств), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Апартамент по Акту приема-передачи Апартамента при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.
   2. Предварительное (проектное) планировочное решение Апартамента, план Апартамента, отражающий в графической форме местоположение Апартамента на соответствующем этаже Комплекса, а также его описание и технические характеристики согласованы Сторонами и приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.
   3. Проектная площадь Апартамента, указанная в Приложении № 2 к Договору, определена в соответствии с планировкой типового этажа и является ориентировочной.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная после ввода Комплекса в эксплуатацию по данным обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Комплексу и Объекту долевого строительства в частности, может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Апартамент, Фактическая площадь которого будет определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства и необходимым потребительским свойствам Апартамента. Изменение Проектной площади Апартамента на Фактическую площадь не рассматривается как нарушение Застройщиком условий о качестве Апартамента, не является виной Застройщика или нарушением условий Договора и/или действующего законодательства РФ. Стороны пришли к соглашению, что расхождение Проектной и Фактической площадей Объекта долевого строительства, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанные в Приложении №2 настоящего Договора являются не существенными изменениями Объекта долевого строительства и могут быть утверждены Застройщиком в одностороннем порядке на основании данных, предоставленных органами технической инвентаризации или кадастровым инженером.

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

1. **Права и обязанности Сторон**
   1. **Права и обязанности Застройщика:**
      1. Застройщик обязуется своими силами или с привлечением третьих лиц обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Комплекса с инженерными сетями, коммуникациями, в необходимом для ввода Комплекса объеме, и выполнение всех работ по благоустройству прилегающей к Комплексу территории в объеме, предусмотренном проектной документацией.
      2. Застройщик обязуется передать Апартамент Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п.2.13 Договора, по Акту приема-передачи Апартамента в порядке, установленном настоящим Договором.
      3. Застройщик обязуется использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на цели, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.
      4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Апартамент Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства для направления последним в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Акт приема-передачи Апартамента в 2 (Двух) экземплярах, необходимый и достаточный для оформления права собственности на Апартамент. Для государственной регистрации права собственности на Апартамент Участник долевого строительства может обратиться к Застройщику.
      5. Застройщик обязуется осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. При этом государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами Застройщика за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ.
      6. Застройщик обязуется выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Федеральным законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.
      7. Застройщик обязуется осуществить возврат сумм, предусмотренных п. 5.7 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном настоящим Договором и дополнительными соглашениями к нему.
      8. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п.2.13 настоящего Договора срока при условии получения Разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.
      9. В случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, в том числе срока доплаты Цены Договора в соответствии с п. 5.7 Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению продлить исполнение своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, соразмерно на календарное количество дней просрочки и/или взыскать с Участника неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
      10. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Комплекса, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения отдельного согласования Участника. При проектировании и строительстве Комплекса Застройщик по своему усмотрению и без получения дополнительного согласия Участника вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проектной документации на Комплекс, без ухудшения их количественных и качественных характеристик.
      11. Застройщик вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном частью 3 статьи 9 Федерально закона № 214-ФЗ, в случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, в том числе срока доплаты Цены Договора в соответствии с п. 5.7 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 частью 4 статьи 9 Федерального 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.
      12. При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства в российских рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты расторжения Договора.
      13. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать кадастрового инженера для проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Комплексу и Объекту долевого строительства, в частности. Участник не вправе предъявлять претензии к Застройщику, связанные с таким выбором и результатами произведенных обмеров.
   2. **Права и обязанности Участника долевого строительства:**
      1. Участник обязуется оплатить Цену Договора в размере, в сроки и на условиях, предусмотренных п. 5.2 настоящего Договора. В случае расхождения Проектной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади Объекта долевого строительства произвести доплату в соответствии с п. 6.3. и п. 6.4. настоящего Договора и таким образом уплатить Цену Договора. В случае необходимости проведения возврата Участнику денежных средств Застройщиком в соответствии с условиями раздела 6 настоящего Договора, Участник обязуется подать на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием реквизитов для перечисления денежных средств
      2. Участник обязуется предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для 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; нотариально удостоверенную доверенность, 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. 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 органа осуществляющего государственную регистрацию недвижимого имущества и сделок с ним 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.

* + 1. Участник обязуется в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Апартамент, осмотреть Объект долевого строительства в присутствии представителя Застройщика и принять Апартамент по Акту приема-передачи Апартамента, подписываемому по форме Застройщика, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 7 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств согласно п. 4.2.1 Договора.
    2. Участник обязуется до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства:
       1. не производить в Апартаменте какие-либо работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Апартамента (разрушение и перенос стен, возведение/удаление перегородок внутри Объекта долевого строительства и иное другое изменение планировки Объекта долевого строительства);
       2. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства;
       3. не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Комплексе работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление балконов, лоджий, веранд, холодных кладовых, террас и/или иных помещений, установку снаружи Комплекса любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада), не причинять Комплексу и любому его элементу и оборудованию ущерба, повреждений.

В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 5% (Пять процентов) от Цены Договора и возмещения всех убытков, а также потребовать по выбору Застройщика выполнения одного из следующих мероприятий:

1. устранения силами Участника долевого строительства и за его счет всех нанесенных повреждений;
2. устранения всех нанесенных повреждений силами Застройщика или привлеченных им для этих целей третьих лиц, с последующей полной компенсацией связанных с этим затрат за счет Участника долевого строительства.

4.2.4. Участник несет обязанность по внесению платы за нежилое помещение и коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Апартамента и общего имущества Комплекса, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Апартамента, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Комплексом, в том числе авансом не менее чем за два месяца в момент приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или её части за период после подписания Акта приема-передачи Апартамента (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Комплекс эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления Комплексом. Участник долевого строительства на основании ст. 445 Гражданского кодекса РФ заключает договор о передаче прав по управлению Комплексом с вышеуказанной организацией в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Комплекса и Апартамента начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления Комплексом.

В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Апартамента Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты, когда обязательства по передаче Апартамента считаются исполненными (даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Апартамента), документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг организации, также затраты на содержание общего имущества Комплекса пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе Комплекса и иные определенные в настоящем пункте Договора расходы, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

* + 1. Участник после выполнения своих обязательств по осуществлению оплат в качестве уплаты Цены Договора имеет право уступить свои права по Договору третьему лицу (в том числе другому Участнику) с принятием последним всех условий и обязательств по настоящему Договору и дополнительных соглашений к нему исключительно при условии получения письменного согласия Застройщика, выраженного в форме отдельного документа с проставлением подписи полномочного лица и печати Застройщика. При этом Участник самостоятельно и за свой счет регистрирует соответствующий Договор/Соглашение об уступке и передаче прав и обязанностей в установленном порядке.
    2. В случае уступки своих прав и обязанностей по Договору, Участник обязуется предоставить Застройщику оригинал соглашения об уступке, с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты его государственной регистрации.
    3. В течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать заявление на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства представить Застройщику подтверждение осуществления указанных действий.
    4. Участник обязуется выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Федеральным законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.
    5. Участник ознакомлен с проектной декларацией Комплекса и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике и проекте строительства, подлежащую предоставлению в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.
    6. Участник уведомлен о предстоящем межевании Земельного участка и сносе/реконструкции расположенных на нем зданий, строений и сооружений (а также частей названных объектов недвижимости) в соответствии с разрешительной документацией, в связи с этим дает свое согласие на раздел и/или изменение вида разрешенного использования Земельного участка или его части на условиях, определяемых собственником и арендатором Земельного участка, зданий, строений и сооружений (а также частей названных объектов недвижимости), постановку на учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права собственности/аренды на Земельный участок в связи с его разделом, внесение изменений в ЕГРН в части изменения вида разрешенного использования отношении Земельного участка (или его части), на внесение изменений в ЕГРН в отношении здания, строения и  сооружения (а также частей названных объектов недвижимости) в связи с их сносом, государственную регистрацию прав собственности на вновь образованные в результате раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а так же внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права залога на обособленный земельный участок, на площади которого с привлечением Участника осуществляется долевое строительство Многоквартирного дома. А также, во исполнение своих обязательств о предоставлении документов в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора, Участник дает свое согласие и обязуется представить Застройщику нотариально удостоверенное согласие на любые последующие разделы земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка, требуемые для целей выделения земельных участков под отдельно стоящие дома (строения), с последующим снятием ограничений (обременений) прав в отношении участков, на которых не осуществляется строительство с привлечением Участника долевого строительства.
    7. Участник уведомлен, что в соответствии с действующим законодательством РФ, нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Комплекса) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство (создание) Комплекса в период с начала строительства (создания) и до момента ввода Комплекса в эксплуатацию, запрещается. Участник обязуется не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика, в том числе до подписания Передаточного акта. Разрешение о нахождении Участника может быть письменно выдано Застройщиком Участнику в случае крайней необходимости, при этом Участник может находиться на территории строительства, при условии ознакомления с правилами техники безопасности и только в присутствии уполномоченных представителей Застройщика. В случае нарушения данного обязательства Участником, Застройщиком может быть составлен соответствующий акт о нарушении договорных обязательств и к нему могут быть применены санкции, предусмотренные настоящим Договором.
    8. Участник обязуется по исполнении Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта долевого строительства произвести все зависящие от него действия по снятию с Земельного участка обременения в виде залога, в том числе обратиться с соответствующим заявлением в органы государственной регистрации.
    9. Нести все расходы, связанные с приобретением и/или оформлением в свою собственность Объекта, в том числе, расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае возникновения такой необходимости, или установления такого требования действующим законодательством), расходы, связанные с услугами уполномоченных органов, регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы. Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть предусмотрены отдельным договором.
    10. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи Апартамента не производится.

1. **Цена Договора и порядок расчетов**
   1. Цена настоящего Договора на дату его заключения Сторонами составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе:
      1. 90% (Девяносто процентов) от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается), в счет возмещения затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;
      2. 10% (Десять процентов) от Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, (НДС не облагается), в счет оплаты услуг Застройщика.
   2. Цена настоящего Договора может быть изменена Застройщиком в соответствии с пунктами 6.3. – 6.4. настоящего Договора. Итоговая Цена Договора определяется Застройщиком из расчета цены 1 (одного) кв.м. площади (Проектной и Фактической) Объекта долевого строительства, которая составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (НДС не облагается) за 1 квадратный метр.
   3. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах Проектной площади Объекта долевого строительства, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации и/или кадастровых работ. Цена Объекта долевого строительства подлежит изменению после получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и уточнения Фактической площади Объекта долевого строительства, в соответствии с обмерами, произведенными привлеченным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или в сфере кадастрового учета. Указанная в данном пункте Договора уточненная цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта долевого строительства при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта долевого строительства организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию или лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета.

В случае, если по данным органов технической инвентаризации и/или кадастрового инженера, Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства, указанную в п. 1.6. настоящего Договора, Участник до подписания Передаточного акта обязан уплатить Застройщику полную, итоговую Цену настоящего Договора, а именно доплатить стоимостную разницу, рассчитанную исходя из цены 1 кв.м., указанной в п. 5.2. настоящего Договора, путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика. Внесение суммы, рассчитанной в результате определения Фактической площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 5.3. настоящего Договора, Участник обязуется произвести в течение 7 (семи) дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления.

* 1. В случае, если по данным органов технической инвентаризации и/или кадастрового инженера, Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.6. настоящего Договора, полная Цена настоящего Договора подлежит уменьшению и Застройщик производит возврат излишне уплаченных денежных средств Участнику, исходя из цены 1 (одного) кв.м., указанной в п. 5.2. настоящего Договора в течение 7 (семи) дней с момента составления и подписания Застройщиком акта сверки взаиморасчетов и подачи Участником письменного заявления с указанием банковских реквизитов, путем перечисления излишне уплаченных денежных средств на указанный Участником расчетный счет. Стороны установили, что на сумму денежных средств, подлежащих оплату в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора, никакие проценты не начисляются и не уплачиваются.
  2. Возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.1.1. настоящего Договора включает в себя: компенсации Застройщику затрат на строительство Комплекса, в том числе, но не ограничиваясь: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Комплекса, услуги по охране объекта строительства, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика), авторскому надзору, строительному контролю, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата, в т.ч. по земельному участку; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Комплекса к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Комплекса в эксплуатацию и передаче участникам долевого строительства Объектов долевого строительства Комплекса, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Комплекса, в т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком/банками Застройщику на строительство Комплекса, и т.п.
  3. В случае, если по окончании строительства Комплекса в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и по итогам сверки взаиморасчетов в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением, и Участник не вправе требовать их возврата.
  4. В Цену настоящего Договора не включены затраты Участника по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.3. настоящего Договора, в собственность.
  5. Цена квадратного метра Объекта, предусмотренная п. 6.2. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется положениями пункта 6.1. и пунктами 6.3. и 6.4. настоящего Договора, при этом, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, и устанавливается с момента получения Сторонами данных о Фактической площади Объекта долевого строительства.
  6. Участник производит оплату Цены Договора путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. При осуществлении платежа Участник обязуется указать следующее: Назначение платежа: «Оплата по Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2019 года, НДС не облагается».
  7. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

- Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) оплачивается Участником в течение 7 (семи) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

* 1. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке обслуживающего Застройщика банка.
  2. Оплата может быть произведена за Участника третьим лицом в соответствии со ст. 313 Гражданского кодекса РФ. В данном случае, Участник обязуется обеспечить указание таким третьим лицом в назначении платежа следующее: Назначение платежа: «Плательщик: ФИО (за Участника ФИО); Оплата по Договору № \_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2019 года, НДС не облагается».
  3. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках Договора, путем направления на электронный адрес, указанный в реквизитах Застройщика (раздел 16 Договора) копии платежного поручения с отметкой банка об исполнении или квитанции с отметкой банка о проведении платежа.
  4. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, указанный в разделе 16 Договора.
  5. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Объекта долевого строительства, но не ранее даты государственной регистрации Договора (при этом Цена Договора уменьшению не подлежит). В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пунктом 5.1 Договора, до даты государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом № 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

5.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

1) Объект долевого строительства будет передаваться Участнику долевого строительства с Фактической площадью, определенной по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или в сфере кадастрового учета, выбранным Застройщиком, и что Участник долевого строительства не вправе оспаривать результаты данных обмеров в отношении Комплекса и Объекта долевого строительства. При этом Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет определена и указана в техническом плане Объекта долевого строительства, а также, возможно, в иных документах, в том числе в выписке из ЕГРН.

2) Изменение Проектной площади Объекта долевого строительства в сравнении с Фактической площадью Объекта долевого строительства, определенной по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или в сфере кадастрового учета, условия о перерасчете (корректировке) Цены Объекта долевого строительства не рассматриваются и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Федеральный закон № 214-ФЗ, со стороны Застройщика.

3) В случае, если по данным результатов обмера площадь каких-либо частей Объекта долевого строительства (при наличии) в составе Фактической площади Объекта долевого строительства будет указана с каким-либо коэффициентом по отношению к иным частям Объекта долевого строительства, для целей пересчета Цены Договора такой коэффициент не применяется, а площадь части Объекта долевого строительства будет приниматься с коэффициентом, равным 1 (Одному).

5.9. Исходя из того, что площадь Объекта долевого строительства окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода Комплекса в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты за пользование денежными средствами и требовать их уплаты.

5.10. Изменение Цены Объекта долевого строительства после получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и уточнения Фактической площади Объекта долевого строительства не требует дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору.

1. **Качество Объекта долевого строительства. Гарантийный срок**
   1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектной документации на Комплекс, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, действующим на момент прохождения экспертизы проектной документации. Срок ввода Комплекса в эксплуатацию указан без учета обстоятельств, о которых Застройщику может быть не известно на момент подписания Договора. В случае изменения условий реализации инвестиционного проекта и норм действующего законодательства, в соответствии со ст. 417 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также выпуска распорядительных документов и рекомендаций органами государственной власти, в том числе надзорными и контролирующими инстанциями, местной администрацией, влияющих на срок ввода в эксплуатацию Комплекса, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке продлить и установить новый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, уведомив об этом Участника в соответствии с частью 3 статьи 6 Закона 214-ФЗ и статьей 452 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом, при своевременной и оговоренной Сторонами в настоящем Договоре передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, Участник не вправе требовать каких-либо компенсаций и выплат от Застройщика за нарушение сроков ввода Комплекса в эксплуатацию, так как данный срок не является сроком, установленным Сторонами для передачи Объекта долевого строительства от Застройщика к Участнику.
   2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Заключение о соответствии (ЗОС), выданное Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы в установленном порядке
   3. Под существенными недостатками Объекта долевого строительства Стороны понимают отступления от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к существенному ухудшению качества Объекта, до такого состояния, которое делает Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.
   4. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п. 6.3), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных сроков, указанных в пункте 6.6 Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора.
   5. Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 7.4 Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.
   6. Гарантийный срок для Апартамента, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Апартамента, составляет 5 (Пять) лет, и исчисляется с момента ввода Комплекса в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Апартамента, составляет 3 (Три) года в соответствии с частью 5.1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Апартамента в Комплексе.

Перечень работ, выполняемых на Объекте долевого строительства:

- установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды;

- установка канализации с поэтажными отводами;

- установка окон ПВХ;

- установка входной двери;

- электроснабжение-установка щита механизации в Объекте долевого строительства;

- установка перегородок санузлов;

- разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов.

Межкомнатные перегородки; внутренние двери Апартамента; подоконники; отделка всех помещений, включая устройство стяжек, полов, штукатурку, шпаклевку, окраску стен, потолков; разводка водопровода и канализации внутри Апартаментов; сантехприборы и сантехфаянс; электроразводка и оконечные электроустройства внутри Апартаментов, в том числе электрозвонки и электроплиты; разводка телевидения внутри Апартаментов, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть и их оконечные устройства не предусмотрены настоящим Договором, не включены в Цену Договора, не устанавливаются и не производятся Застройщика.

* 1. Участник вправе предъявить Застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством Апартамента в течение гарантийного срока. При этом Участник обязан обеспечить доступ Застройщика для проведения осмотра Апартамента с целью фиксации Застройщиком недостатков, указанных в требовании Участника, и предполагаемой причины их возникновения. В случае подтверждения Застройщиком в результате осмотра Апартамента указанных в требовании Участника недостатков и при установлении отсутствия вины Участника в возникновении выявленных недостатков, Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить безвозмездное устранение выявленных недостатков в разумный срок. Участник обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлечённым им третьим лицам в Апартамент в целях выполнения работ по устранению выявленных недостатков.
  2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Апартамента, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Апартамента либо Комплекса или их частей, нарушения Участником долевого строительства или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Апартамента либо Комплекса, либо вследствие ненадлежащего ремонта Апартамента, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
  3. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных пунктами 5.3.; 5.4. и 5.10. Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ. А также, Застройщик оставляет за собой право, в соответствии с условиями и обязательствами Участника по настоящему Договору в случае уклонения, неисполнения, ненадлежащего исполнения Участником пунктов 5.3.-5.5.; 5.10-5.11.; 4.2.4.1; 4.2.10. – 4.2.12.; 7.7.-7.9. настоящего Договора и в соответствии со статьей 10 закона 214-ФЗ, взыскать с Участника единовременный штраф в размере общей суммы задолженности Участника на дату отправки Застройщиком соответствующего требования, также в случае отсутствия у Участника непосредственно финансовой задолженности и неисполнения им договорных обязательств, предусмотренных вышеуказанными пунктами настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника выплаты единовременного штрафа в сумме до 3% (трех процентов) от установленной итоговой Цены настоящего Договора. С учетом рисков Застройщика, и в обеспечение интересов других Участников долевого строительства, Стороны признают суммы назначенных выплат и штрафов соразмерными и подлежащими выплате Участником в пользу Застройщика по первому его требованию. Требование о выплате штрафов в одностороннем внесудебном порядке формируется и направляется Застройщиком Участнику по адресу, указанному в настоящем Договоре и подлежит исполнению Участником в указанный срок, путем перевода денежных средств на расчетный счет Застройщика по реквизитам, указанным в настоящем Договоре или указанным в требовании уведомлении. Уплата штрафа не освобождает Участника от надлежащего исполнения основного обязательства. Сторонами установлено, что неисполнение обязательств по выплате штрафа является неисполнением Участником обязательств по уплате соответствующих платежей по Договору, в соответствии с [частями 4](consultantplus://offline/ref=28ED5C0B61CA686EE3838897891B2B3A23BCACC3086B713B7E8C7EED197B12FCAF4780BBD7712A0Dy84CJ) и [5](consultantplus://offline/ref=28ED5C0B61CA686EE3838897891B2B3A23BCACC3086B713B7E8C7EED197B12FCAF4780BBD7712A0Dy84DJ) статьи 5 закона 214-ФЗ.
  4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации, в частности со статьей 10 Закона 214-ФЗ.
  5. Участник вправе предъявить Застройщику требования о ненадлежащем качестве Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока и не является следствием неправильного использования и эксплуатации Объекта.
  6. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1. **Передача Объекта долевого строительства**
   1. Передача Апартамента Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами Акту приема-передачи Апартамента или иному документу о передаче, составленному по форме Застройщика.
   2. Передача Апартамента осуществляется не ранее чем после получения в установленном действующим законодательством порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.
   3. После получения Застройщиком в установленном действующим законодательством порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса Застройщик обязан передать Апартамент не позднее срока, предусмотренного п. 2.13 настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства в сроки и в полном объеме Цены Договора в соответствии с разделом 5 Договора, с учетом положений, предусмотренных разделом 7 Договора.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Апартамента Участнику долевого строительства досрочно в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса) вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Апартамента и соответствующие иные обязательства.

* 1. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Апартамента обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Апартамента к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Апартамента подписанием Акта приема-передачи Апартамента и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 16 настоящего Договора, или вручено лично под расписку. Дополнительно по своему усмотрению Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.
  2. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 7.4 настоящего Договора, приступить к процедуре принятия Апартамента, подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный п. 7.1 настоящего Договора, и предпринять все действия необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанных с приемкой Объекта долевого строительства. 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. 7.9 Договора. Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки Объекта, которые не были выявлены им при приемке Объекта и/или не были зафиксированы Сторонами в порядке, предусмотренном п. 7.9 Договора.
  3. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства на условиях, предусмотренных п. 7.5. настоящего Договора или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 14 (четырнадцати) дней с момента окончания срока, предусмотренного п. 7.4 и 7.5. настоящего Договора и/или срока, указанного в уведомлении от Застройщика о завершении строительства (в любом случае не позднее, чем по истечении 45 (сорока пяти) дней с даты отправления Застройщиком вышеуказанного уведомления) Застройщик вправе составить и подписать односторонний Передаточный акт. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, и Участник долевого строительства несет все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Комплекса и иные расходы, связанные с эксплуатацией Апартамента, с даты составления такого одностороннего акта. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Апартамента к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с п. 7.4 Договора сообщения по истечении 5 (Пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).
  4. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления и подписания Застройщиком одностороннего Передаточного акта. Обязательства Участника по приемке Объекта долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Передаточного акта.

В случае выявления Сторонами каких-либо строительных недоделок/недостатков строительства, нарушения обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, иных недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования в соответствии с положениями настоящего Договора, а также в соответствии со статьями 7 и 8 Закона 214-ФЗ, то до подписания Передаточного акта Стороны обязуются составить соответствующий акт, либо заключить отдельное соглашение об устранении строительных недоделок.

При этом, Стороны пришли к соглашению о том, что на акт, указывающий на наличие строительных недоделок распространяются требования:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- содержит информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или положение действующего законодательства РФ, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- содержит установленный Участником разумный срок устранения недостатков (строительных недоделок);

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

В случае несоблюдения данных требований Участник не вправе совершать действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона №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».

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. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», только после рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном настоящим Договором, предъявленного Участником соответствующего требования и при условии отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

* 1. Стороны договорились о том, что, в случае выявления несущественных отклонений от требований, установленных настоящим Договором, Стороны обязуются урегулировать все вопросы путем переговоров и подписанием соответствующего акта, либо заключением отдельного соглашения об устранении строительных недоделок. Сторонами признается, что уклоняющаяся от такого подписания Сторона нарушает установленные договорные обязательства в части сдачи-приемки законченного строительством Объекта и действия уклоняющейся Стороны расцениваются как злоупотребление правом и считаются заведомо недобросовестным осуществлением гражданских прав и нарушением положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации. Сторона, чьи законные права и интересы, установленные договорными обязательствами нарушены, вправе составить в одностороннем внесудебном порядке Передаточный акт, при этом обязательства передающей Стороны считаются выполненными с даты подписания такого Передаточного акта.
  2. Участник одновременно с подписанием Передаточного акта или по истечении срока, установленного для подписания Передаточного акта, а также при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке, обязан заключить договор управления с управляющей организацией, эксплуатирующей Объект по утвержденным договорным тарифам, и обязуется произвести в пользу управляющей организации авансовый платеж за 2 (Два) месяца за услуги управления и эксплуатации Объекта долевого участия (оплата услуг управляющей организации является конклюдентными действиями Участника, направленными на установление воли Сторон возникновения, изменения или прекращения гражданских правоотношений).

1. **Обеспечение выполнения обязательств**
   1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок, что подтверждается Договором аренды, указанным в п.2.2 настоящего Договора и Комплекс (строящийся или построенный). Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем действующему законодательству РФ по инициативе Застройщика (раздел 11 настоящего Договора и с учетом особенностей раздела 7 настоящего Договора). При этом в обеспечение исполнения обязательств Застройщика переходит исключительно право аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Комплексом. При необходимости в Договор вносятся соответствующие изменения путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору и его государственной регистрации.
   2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.
   3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительство подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком права аренды Земельного участка в залог банку.
   4. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться предметом залога, указанным в пункте 8.1 настоящего Договора, без согласия Участника долевого строительства, за исключением случаев, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено Федеральным законом № 214-ФЗ.
2. **Срок действия Договора. Расторжение**
   1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.
   2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.
   3. Стороны вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с частью 3 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ.
   4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством РФ, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных соглашением Сторон. Соглашение о расторжении подписывается Сторонами и вступает в силу с даты исполнения условий, указанных в таком Соглашении о расторжении.
3. **Порядок разрешения споров**
   1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в судебном порядке, как определено в п. 10.2 Договора.
   2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде по месту нахождения Комплекса в соответствии с нормами процессуального законодательства РФ.
4. **Особые условия**
   1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.
   2. Руководствуясь статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ, статьей 345 Гражданского кодекса РФ, Участник долевого строительства выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Комплексом, оформление прав на образованные земельные участки, в том числе на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий, смену собственника Земельного участка с изменением предмета залога и/или залогодателя.
   3. Подписанием Договора Участник долевого строительства предоставляет свое согласие с разделом Земельного участка и границами образуемых земельных участков, смену собственника Земельного участка с изменением предмета залога и/или залогодателя. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и любого из указанных в п. 11.2 Договора действий не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.
   4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Комплекс, Объект долевого строительства).
5. **Ответственность Сторон**
   1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.
   2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору он уплачивает Застройщику пени в размере, определенном в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.
   3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с условиями Федерального закона № 214-ФЗ.
6. **Освобождение от ответственности (форс-мажор)**
   1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по 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).
   2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, а также изменения действующего законодательства Российской Федерации.
   3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана любым доступным способом в течение 10 (десяти) календарных дней со дня, когда ей стало известно о таких обстоятельствах проинформировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.
   4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.
   5. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 10 (десяти) календарных дней сообщить об этом другой Стороне любым доступным способом, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.
   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.
   7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более шести месяцев, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.
7. **Порядок оповещения Сторон**

14.1. 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 5 (Пяти) 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.

14.2. 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.

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 со ст. 14.1 Договора.

1. **Заключительные положения**
   1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ, в том числе Федеральным законом № 214-ФЗ.
   2. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Федеральному закону № 214-ФЗ.
   3. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению Сторонами.
   4. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, непосредственно Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.
   5. Участник подтверждает, что он не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для Участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для Участника обстоятельств и настоящий Договор не является для Участника кабальной сделкой. Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании. Участник подтверждает, что заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта долевого строительства для личного (индивидуального или семейного) использования. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, а также Участник выражает свое согласие на передачу Застройщиком в управляющую организацию, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта долевого строительства.
   6. Расходы, связанные с оформлением настоящего Договора, полностью несет Участник.
   7. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (Один) – для Застройщика, 1 (Один) – для Участника долевого строительства, 1 (Один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
   8. Неотъемлемой частью Договора являются Приложения:

Приложение №1 – Описание и основные проектные характеристики Комплекса.

Приложение № 2 - Предварительное (проектное) планировочное решение, план размещения в Комплексе, описание и технические характеристики Апартамента.

1. **Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Общество с ограниченной ответственностью «Многофункциональный комплекс Варварка 14, стр. 1, 2»  109074, г. Москва, Китайгородский проезд, д. 2 |  |
| ОГРН 1127746042357 |  |
| ИНН 7710906064 |  |
| КПП 770501001 |  |
| ОКВЭД 55.10 |  |
| ОКАТО 45286580000 |  |
| ОКПО 38281562 |  |
| Расчетный счет № 40702810992000004610 |  |
| Наименование банка: Банк ГПБ (АО) г.Москва |  |
| Корреспондентский счет № 30101810200000000823 |  |
| БИК 044525823 |  |

Генеральный директор

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Бюль-Бюль Теймур Полад Оглы

**Приложение № 1**

**к Договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**Описание и основные проектные характеристики Комплекса, расположенного по адресу:**

**г. Москва, ЦАО, район Тверской, ул. Варварка, д.14, стр.1, стр.2**

**Характеристики Комплекса:**

1) Тип здания: многофункциональный гостиничный комплекс с апартаментами

2) Назначение: нежилое.

3) Этажность: 8-9 + 3-4 подземных этажа

4) Общая площадь здания 63 783,52 кв.м.

5) Строительный объем: 289 150,0 куб.м., в том числе подземной части 70 500,0 куб.м

6) Количество апартаментов: 55 шт.

7) Количество машиномест в подземной автостоянке: 165 штук.

8) Материал наружных стен и каркаса: Декоративный штукатурный слой ц/п раствором М150 по сетке, навесной вентилируемый фасад из фибробетона, существующая кирпичная стена.

9) Энергоэффективность: С+.

10) В соответствии с действующими нормативными документами расчет на сейсмостойкость не производится.

| **Характеристика** | | **Статус** | **Описание** |
| --- | --- | --- | --- |
| **1. Общие инженерные системы Комплекса** | |  | |
| **1.1** | **Система отопления** | **В наличии** | Система отопления двухтрубная. Подключение через поэтажные распределительные коллекторы, оборудованные запорной арматурой, балансировочными клапанами, фильтрами и контрольно-измерительными приборами.  Отопительные приборы - встраиваемые в пол четырёхтрубные конвекторы с термостатическими клапанами с индивидуальным контролем температуры |
| **1.2** | **Система теплоснабжения** | **В наличии** | В комплексе предусмотрено устройство центрального теплового пункта. |
| **1.3** | **Система водоснабжения** | **В наличии** | На ответвлениях от стояков к потребителям устанавливаются распределительные гребенки с запорной арматурой, поэтажным регулятором давления, водосчетчиками с импульсным выходами и обратными клапанами на ответвлении на каждый Апартамент |
| **1.4** | **Система канализации** | **В наличии** | Жилая: в комплексе предусмотрена система хозяйственно-бытовой канализации. |
| Технологическая: в комплексе предусмотрена самотечная производственная канализация от технологического оборудования предприятия общественного питания с установкой жироуловителя с перекачкой в наружные сети канализации. |
| **1.5** | **Система вентиляции** | **В наличии** |  |
| 1.5.1 | **Жилая часть** |  | Для каждой Апартамента предусматривается воздухозаборный канал (воздухозабор с фасада здания). Догрев приточного воздуха в вентиляционных установках с рекуперацией - с помощью электрических калориферов |
| **1.6** | **Система холодоснабжения** | **В наличии** | централизованная, мультизональная, обеспечивает подачу холодной воды в фанкойлы и калориферы для охлаждения воздуха |
| **1.7** | **Электротехнические системы** | **В наличии** |  |
| **1.8** | **Диспетчеризация и автоматизация** | **В наличии** | централизованная, мультизональная, обеспечивает подачу холодной воды в фанкойлы и калориферы для охлаждения воздуха |
| **1.9** | **Противопожарный водопровод и АУПТ** | **В наличии** |  |
| **1.10** | **Автоматическая пожарная сигнализация** | **В наличии** |  |
| **1.11** | **Слаботочные системы (телефонизация, интернет, телевидение, Комплексофон, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа)** | **В наличии** |  |
| **1.12** | **Лифтовое оборудование** | **В наличии** | Пассажирские лифты: грузоподъемность 1000кг Габариты 1300х1750;1400х1600; 1100х2200  Грузоподъемность 1125кг Габариты 1250х1950  Грузоподъемность 1250кг Габариты 1850х1500;  Грузоподъемность 630кг 1м/сек Габариты 1100х1400  Лифты грузопассажирские и для пожарных подразделений:  Грузопассажирские лифты: грузоподъемность 1600кг Габариты 1600х2100; 2100х1600 |
| **2. Отделка и оборудование Объекта** | | | |
| **2.1** | **Помещения передаются в состоянии «Shell&Core»** | **В наличии** | В помещениях имеются следующие противопожарные системы: система автоматической пожарной сигнализации,  система оповещения и эвакуации при пожаре,  система автоматического спринклерного пожаротушения,  система противопожарного водопровода. Предусмотрена установка противопожарных извещателей, датчиков и другого оборудования. |
| **2.2** | **В помещениях выполнен монтаж следующих систем:** | **В наличии** |  |
| 2.2.1 | система отопления | **В наличии** | временные приборы отопления |
|  |  | **В наличии** |  |
| 2.2.2 | электроснабжение; | **В наличии** | установлены щиты механизации, мощность - 16А, 220Вт |
| 2.2.3 | электроосвещение | **В наличии** | смонтировано временное освещение; |
| 2.2.4 | вентиляция и кондиционирование | **В наличии** | выполнен ввод в помещение с установкой клапанов,  запорной арматуры. Объем воздуха будет определен в соответствии с проектом. |
| 2.2.5 | водоснабжение и канализация | **В наличии** | выполнен ввод холодной и горячей воды  и установка запорного устройства,  счетчика в районе помещений без внутренней разводки. |
| 2.2.6 | система увлажнения воздуха | **В наличии** |  |

Характеристики Комплекса указаны в соответствии с Положительным заключением Мосгосэкспертизы от 20.06.2018 г. рег. № 77-1-1-2-1919-18.

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»:**  **ООО «Многофункциональный комплекс**  **Варварка 14, стр.1,2 »**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Т.П. Бюль Бюль /**  **Генеральный директор** | **«Участник долевого строительства»:**  **Гражданин**    **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение № 2**

**к Договору от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г. № \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

**Предварительное (проектное) планировочное решение, план размещения в Комплексе, описание и технические характеристики Апартамента, расположенного по адресу: г. Москва, ЦАО, район Тверской, ул. Варварка, д.14, стр.1, стр.2**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Этаж | Условный номер Апартамента | Кол-во комнат, шт. | Проектная площадь Апартамента, кв.м | Проектная площадь неотапливаемых помещений, кв.м | Проектная общая площадь Апартамента, кв.м | Цена |
|  |  |  |  |  |  |  |

**Блок схема, расположение на этаже**

**С описанием и расположением приобретаемого Апартамента на поэтажном плане Участник ознакомлен и согласен.**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»:**  **ООО «Многофункциональный комплекс**  **Варварка 14, стр.1,2 »**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Т.П. Бюль Бюль /**  **Генеральный директор** | **«Участник долевого строительства»:**  **Гражданин**    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |