

ДОГОВОР ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____
многофункционального комплекса с апартаментами квартирного типа и подземной
автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Остоженка, вл.4-6

город Москва

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «М Технология», ОГРН 1047796075832 от 11.02.2004г., ИНН: 7704512223, КПП 770401001, Юридический адрес: 119021, г. Москва, Zubovskiy bulvar, d.35 str.3, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Директора Жариковой Н.Г., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

и **Гражданин (ка) Российской Федерации _____**, именуемый (ая) в дальнейшем **«Дольщик/Участник долевого строительства»** с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **"Стороны"**,

заключили настоящий договор (далее – **Договор**) о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.

1.1. Многофункциональный комплекс - строящийся по адресу: РФ, Москва, ЦАО, район Хамовники, ул. Остоженка, вл. 4-6; «Многофункциональный комплекс с апартаментами квартирного типа, коммерческими площадями и подземной автостоянкой» (минимальное количество этажей – 5, максимальное количество этажей – 9) общей проектируемой площадью 19 579,8 кв.м. Материал наружных стен – мелкоштучные каменные материалов (кирпич, керамические камни и блоки). Материал каркаса – монолитный железобетонный. Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные. Класс сейсмостойкости –5 и менее баллов. Назначение - нежилое. После получения Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

Строительство Многофункционального комплекса осуществляется Застройщиком на основании распоряжения Правительства Москвы от 17 сентября 2004 г. № 1861-РП «О реконструкции, реставрации зданий с освоением подземного пространства и воссозданием ансамбля торговых рядов между «Красными и Белыми палатами» по адресам: ул. Остоженка, д. 2, д. 4, д. 6, стр. 1, ул. Пречистенка, д. 3, стр. 1 и ул. Б. Полянка, д. 7/10, стр. 2» (в редакции распоряжений Правительства Москвы от 11 июля 2008 г. № 1573-РП, от 13 февраля 2013г. № 84-РП, от 07 октября 2014г. № 551-РП, от 15.06.2016г. №296-РП, от 07.05.2020г. № 272-РП и от 23.12.2020 г. № 856-РП) и заключенного между Правительством Москвы, ООО «М Технология» и НИИ социальных систем при МГУ им. М.В. Ломоносова инвестиционного контракта от 08.11.2005 г. № 12-089430-5001-0012-00001-05 на Земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001050:3199, площадью 4 591 кв.м. из земель - земли населенных пунктов.

1.2. Объект долевого строительства: означает нежилое помещение - апартамент № __, расположенные на ____ этаже Многофункционального комплекса, общей проектируемой площадью __ (____) квадратных метра +/-5%, общей приведенной площадью __ (____) квадратных метра

+/- 5%. И подлежащие передаче Дольщику после получения разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

Под Апартаментами, для целей настоящего Договора, понимаются нежилые помещения, которые могут являться: номерами квартир типа и/или иными объектами, предназначенными для временного проживания граждан. Планировка и расположение Апартаментов в Многофункциональном комплексе определены сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изменение площади Апартаментов в пределах плюс/минус 5 (Пять) процентов от указанной в настоящем Договоре, изменение конфигурации и планировки Апартаментов признается Сторонами незначительным изменением и не влияет на исполнение Сторонами обязательств по настоящему Договору.

Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения и не будет использован в качестве объекта производственного назначения. Объект долевого строительства приобретает Дольщиком исключительно для использования в личных, семейных, домашних и иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс. Планы и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Многофункционального комплекса указываются в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной, определена в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО «Кляйневельт архитектен» по внутреннему периметру наружных стен Объекта долевого строительства без учета внутренних перегородок, с учетом площади балконов, террас, лоджий, веранд, и иных холодных помещений с соответствующими коэффициентами для нежилых помещений – 1:

- Общая проектная площадь Объекта долевого строительства № ____ - ____ () квадратных метра +/-5%. Стороны признают изменение площади Объекта долевого строительства на плюс/минус 5 (Пять) процентов допустимым.

1.4. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной, определена в соответствии с проектной документацией, разработанной ООО «Кляйневельт архитектен» с учетом внутренних перегородок и состоит из **Общей площади** – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд Дольщика, связанных с его проживанием в Объекте долевого строительства и **Площади холодных помещений** - площади балконов, террас, лоджий, веранд, и иных холодных помещений с коэффициентом – 1.

В отношении Объекта долевого строительства № ____ Общая приведенная площадь составляет ____ () кв.м., Общая площадь – ____ кв.м. и Площадь холодных помещений – 0 кв.м.

1.4. Фактическая площадь – общая площадь, уточненная органом государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (далее - БТИ), на основании технического паспорта БТИ.

Фактический почтовый адрес и площадь Объекта долевого строительства уточняются Сторонами в Акте приема-передачи, подписываемом согласно статье 6 Договора.

1.5. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001050:3199, по адресу: город Москва, улица Остоженка, владение 4-6, на котором осуществляется строительство Многофункционального комплекса, принадлежит Застройщику на основании договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-01-001219 от 13.12.2016г.,

заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы и зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 05.04.2017г. за №.77:01:0001050:3199-77/022/2017-1.

1.6. Банк – АО «Банк ДОМ.РФ», место нахождения: 125009, город Москва, улица Воздвиженка, дом 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу. БИК 044525266

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Номер телефона: 8 800 775 86 86

1.7. Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства.

1.8. Проектная Декларация - означает проектную декларацию в отношении Многофункционального комплекса, размещаемую Застройщиком в свободном доступе в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника Долевого Строительства путем публикации в установленном Законом порядке.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА.

2.1. Правовыми основаниями для заключения настоящего договора являются:

2.1.1. Федеральный закон №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);

2.1.2. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2.2. При заключении настоящего договора Застройщик предоставляет Дольщику следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения настоящего Договора, в том числе:

- Разрешение на строительство 77-210000-017520-2018 от 30.06.2018г.;

- Положительное заключение экспертизы № 77-1-1-3-017450-2020 от 15.05.2020г.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 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» № 77-13-49/20 от 30.06.2020г.

2.2.2. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет»), в том числе в ЕИЖС на сайте НАШ.ДОМ.РФ.

2.2.3. Застройщик обязан представить любому обратившемуся лицу информацию, указанную в ч. 6 ст. 18.1 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае, предусмотренном ч. 1 ст. 18.1 указанного Федерального закона.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика.

2.4. Привлечение Застройщиком в целях строительства Многофункционального комплекса денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.5. Строительство Многофункционального комплекса осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Банка на основании Кредитного договора №90-110/КП-20 от 08.07.2020г.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у Банка в обеспечение исполнения обязательств застройщика по Кредитному договору № 90-110/КП-20 от 08.07.2020г., предоставленной в целях финансирования строительства Многофункционального комплекса. В отношении Земельного участка между Застройщиком и Банком заключен Договор № 52110-20 об ипотеке (залоге недвижимости) от 11.08.2020г. При этом от Банка в соответствии с п. 2 ч. 6 ст. 13 Закона получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона. С момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. Договора, в порядке, установленном ст. 8 Закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в настоящем пункте Договора.

2.7. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.8. Стороны подтверждают, что Дольщик ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.9. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Многофункциональный комплекс на основании ч. 4 ст. 15.4 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в пользу Дольщика не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется, в предусмотренные Договором сроки, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многофункциональный комплекс и после получения разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию передать Дольщику Объект долевого строительства, а Дольщик обязуется на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора уплатить Цену Договора, указанную в пункте 5.1. Договора, и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Дольщика:

4.1.1. Для получения по настоящему Договору Объекта долевого строительства Дольщик обязуется уплатить цену, указанную в п. 5.1. Договора, а также произвести иные платежи, предусмотренные Договором.

4.1.2. Уступка Дольщиком прав и обязанностей по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Законом и Гражданским кодексом РФ. При этом Застройщик вправе потребовать у Дольщика полного досрочного исполнения обязательств по Договору.

Дольщик обязан в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения Дольщиком в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) зарегистрированного договора уступки прав предоставить Застройщику нотариально заверенную копию зарегистрированного договора уступки прав.

Письменное согласие Застройщика на перевод долга по Договору может быть выражено путём подписания или проставления на первом листе договора уступки подписи и печати уполномоченного (на основании договора, доверенности или Устава) на то представителя Застройщика, либо путем выдачи Дольщику отдельного письменного документа (справка, письмо и т.д.), выражающего согласие Застройщика с передачей прав и обязанностей по Договору

4.1.3. Дольщик обязуется принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в статье 6 (Шесть) Договора, подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства, а также подать в Росреестр необходимый комплект документов для регистрации права собственности на Объект долевого строительства не позднее 3 (Трех) месяцев со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения указанного обязательства Дольщик уплачивает Застройщику пени в размере 0,01 % в день от цены Договора, указанной в пункте 5.1., за каждый день просрочки.

4.1.4. Дольщик обязуется оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства и Многофункционального комплекса, коммунальные платежи, в порядке, предусмотренном в статье 8 (Восемь) Договора.

4.1.5. Дольщик для государственной регистрации настоящего Договора обязуется в день подписания Договора за свой счет оформить на указанное Застройщиком лицо нотариально удостоверенную доверенность, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора и передать указанные и иные необходимые для государственной регистрации документы Застройщику. Дольщик вправе при подписании настоящего Договора возместить Застройщику расходы на государственную пошлину за регистрацию Договора, подлежащие уплате от имени Дольщика.

4.1.6. В случае, если Дольщиком по настоящему Договору выступает физическое лицо, то на отношения, возникающие на основании такого Договора распространяется законодательство о защите прав потребителей, в части, не урегулированной 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».

4.1.7. Дольщик самостоятельно несет расходы по составлению технической и кадастровой документации на Объект долевого строительства для постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет.

4.1.8. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

4.1.9. Дольщик подписанием настоящего Договора выражает согласие на раздел, перераспределение, объединение, принадлежащего Застройщику Земельного участка, в результате чего из Земельного участка могут быть образованы новые земельные участки, а также на передачу их/одного из них в аренду (субаренду) третьим лицам, расторжение договора аренды (субаренды), последующее предоставление в залог в обеспечение исполнения обязательств Застройщика, на перевод прав и обязанностей в соответствии с законодательством РФ, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки. Дольщик соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Многофункционального комплекса и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Дольщика на раздел, выдел Земельного участка, на котором располагается Многофункциональный комплекс, в какой-либо иной форме не требуется.

4.1.10. Дольщик выражает свое согласие на передачу в залог и/или последующий залог Многофункционального комплекса и/или помещений в нем (за исключением Объекта долевого строительства), имущественных прав Застройщика на возводимый Многофункциональный комплекс и/или помещения в нем, в том числе Банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Многофункционального комплекса

4.1.11. Дольщик дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Дольщика внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Дольщик обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.

4.1.12. Дольщик подписанием настоящего Договора подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что срок ввода Многофункционального комплекса, указанный в п.6.1. Договора определен исходя из действующего на дату подписания Разрешения на строительство и передача по акту Объекта долевого строительства будет осуществлена Застройщиком до 31.03.2024г.

4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Застройщик обязан своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многофункциональный комплекс, указанный в п. 1.1. Договора.

4.2.2. Не позднее 12 (двенадцати) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, с учетом п.4.1.12 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по Договору, Застройщик обязан передать Дольщику Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. Договора в порядке, определенном в статье 6 (Шесть) Договора.

4.2.3. Застройщик обязуется подать документы на государственную регистрацию Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Договора, при условии предоставления Дольщиком всей необходимой документации согласно п.4.1.5. Договора.

4.2.4. В цену Договора, указанную в п.5.1. Договора, включены расходы по государственной регистрации Договора (государственная пошлина), расходы по составлению технической и кадастровой документации на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации права собственности Дольщика на Объект долевого строительства.

4.2.5. Застройщик в интересах всех Дольщиков осуществляет без доверенности ведение общих дел по данному Договору, включая выбор управляющей компании, подписание договоров, в том числе с ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

4.2.6. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г., а Дольщик соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4.2.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта согласно п.6.7. Договора.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА

5.1. Дольщик за получение по настоящему Договору права на Объект долевого строительства должен выплатить Застройщику сумму в размере ____ (_____) рублей (Цена договора), НДС не облагается. Цена договора корректируется в соответствии с п.10.3. Договора.

В цену договора включены затраты на строительство (создание) Многофункционального комплекса, связанные с созданием Многофункционального комплекса и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Дольщиком.

В соответствии со статьями 18 и 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004г. Застройщик также использует денежные средства Дольщика, уплачиваемые им по Договору участия в долевом строительстве, на возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса в соответствии распоряжением Правительства Москвы от 17 сентября 2004 г. № 1861-РП «О реконструкции, реставрации зданий с освоением подземного пространства и воссозданием ансамбля торговых рядов между «Красными и Белыми палатами» по адресам: ул. Остоженка, д. 2, д. 4, д. 6, стр. 1, ул. Пречистенка, д. 3, стр. 1 и ул. Б. Полянка, д. 7/10, стр. 2» (в редакции распоряжений Правительства Москвы от 11 июля 2008 г. № 1573-РП, от 13 февраля 2013г. № 84-РП, от 07 октября 2014г. № 551-РП, от 15.06.2016г. №296-РП, от 07.05.2020г. № 272-РП и от 23.12.2020г. № 856-РП) и заключенного между Правительством Москвы, ООО «М Технология» и НИИ социальных систем при МГУ им. М.В. Ломоносова инвестиционного контракта № 12-089430-5001-0012-00001-05 от 08.11.2005г.

5.2. Оплата Цены договора осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

5.2.2. Эскроу-агент – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ».)

Место нахождения и адрес: 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, д.10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Номер телефона: 8 800 775 86 86

Депонент: _____

Застройщик: ООО «М Технология»;

Депонируемая сумма: _____ (___) рублей.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора. Просрочка внесения платежа более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса или сведения о размещении в ЕИСЖС этой информации.

5.2.3. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

5.2.4. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов.

5.3. Обязанность Дольщика по выплате Цены договора считается исполненной со дня зачисления денежных средств в полном объеме на эскроу счет.

5.4. Цена договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, выполнение работ, необходимых для ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию и передачи Дольщику Объекта долевого строительства, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

5.5. В случаях, указанных в п. 10.3 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 5 (пяти) календарных дней с момента уведомления его об этом Застройщиком путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре, либо в ином порядке, указанном в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Стороны принимают во внимание, что доплата осуществляется только после ввода Объекта в эксплуатацию.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТОВ

6.1. Передача Дольщику Объекта долевого строительства и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому Сторонами или уполномоченными представителями Сторон акту приема-передачи (далее – Акт) Объектов долевого строительства по окончании строительства Многофункционального комплекса **в срок не позднее 31.03.2024 г.**

О вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию Застройщик уведомляет Дольщика путем отправления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением по указанному в статье 14 (Четырнадцать) Договора адресу Дольщика.

6.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства. Дольщик обязан осмотреть Объект долевого строительства и прибыть в офис Застройщика, расположенный по адресу: город Москва, улица Кузнецкий мост, дом 21/5, подъезд 2, этаж 3, для подписания Акта в течение одного месяца со дня получения уведомления Застройщика, указанного в п. 6.1. Договора. В случае, если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию права и обязанности по настоящему Договору переданы Дольщиком третьему лицу в соответствии с п. 4.1.2. Договора, уведомление о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию, сделанное Застройщиком Дольщику, действительно и для лица, которому переданы права и обязанности. В случае нарушения Застройщиком условия об уведомлении Дольщика, указанных в пункте 6.1. Договора, в том числе, но не исключительно, в части сроков уведомления и порядка передачи уведомления, Дольщик вправе отказаться от досрочного принятия Объекта долевого строительства.

6.3. В случае обнаружения недостатков в передаваемом Объекте долевого строительства, которые не делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик вправе потребовать только безвозмездного устранения недостатков, о которых он обязан сообщить до подписания Акта. На основании заявления Дольщика Стороны составляют акт о выявленных недостатках, в котором указывается полный перечень выявленных недостатков и согласованные сроки их устранения. Стороны договорились, что подписание Акта позднее срока, указанного в статье 6.2 выше, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо недостатков, не является нарушением срока, указанного в статье 6.2 Договора.

6.4. Дольщик не вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства в связи с наличием недостатков, которые не препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению, в частности, недостатки внутренней отделки Объекта Долевого строительства (далее - «Несущественные недостатки»). Такие недостатки подлежат указанию в акт о выявленных недостатках, прилагаемому к Акту, и подлежат устранению в согласованные Сторонами сроки их устранения. При этом Дольщик не вправе отказаться от подписания Передаточного Акта, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных недостатков.

6.5. С момента подписания Акта Объект долевого строительства будет считаться переданным по качеству, соответствующему условиям Договора, требованиям Дольщика, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

6.6. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Дольщика от подписания Акта и приемки Объекта Долевого Строительства является:

(а) указание на наличие Несущественных недостатков (статья 6.4 Договора);

- (b) расхождение фактической площади Объекта Долевого Строительства (указанной в Акте) относительно общей приведенной площади (указанной в Приложении 1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- (c) использование во внутренней отделке Объекта Долевого Строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- (d) неоднородности и естественные дефекты природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- (e) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

6.7. Стороны подписывают Акт в срок, указанный в п. 6.2. Договора. При не подписании Дольщиком Акта в указанный срок, Застройщик не отвечает за вызванное этим нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 6.2. Договора. Неисполнение Дольщиком обязательства по принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в п. 6.2. Договора, рассматривается как уклонение Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, дающее Застройщику право составить односторонний акт приема-передачи в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

6.8. Дольщик после подписания Акта не вправе осуществлять выполнение любых работ, которые затрагивают фасад Многофункционального комплекса и его элементы без разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов и в нарушение установленного ими порядка, и без разрешения Застройщика (Управляющей компании).

6.9. При уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства или отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Дольщика от его получения, либо по причине отсутствия Дольщика по указанному им почтовому адресу, указанному в статье 11 (одиннадцать) Договора, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня направления Дольщику уведомления вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления такого акта.

7. ГАРАНТИЙНОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО

7.1. Застройщик гарантирует, что качество передаваемого Объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительному регламенту и другим требованиям, установленным законодательством Российской Федерации и Договором. Гарантийный срок на Объект долевого строительства по требованиям, указанным в настоящем пункте, устанавливается на срок равный пяти годам.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами Акта, и не распространяется на установленное оборудование. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав предмета настоящего Договора, составляет три года.

Гарантийный срок на внутренние отделочные работы согласно Приложению 3 к Договору составляет 12 (Двенадцать) календарных месяцев с даты подписания Акта.

7.2. Застройщик гарантирует Дольщику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

8. ОПЛАТА РАСХОДОВ

8.1. С даты подписания Акта Дольщик оплачивает все расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Многофункционального комплекса: плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Многофункциональным комплексом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многофункциональном комплексе и плату за коммунальные услуги. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в Многофункциональном комплексе доме возникает с момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства, в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством РФ.

8.2. Дольщик несет расходы на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства.

Дольщик несет расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Многофункционального комплекса, в соответствии с договором, заключаемым Дольщиком с Застройщиком или третьим лицом - Управляющей организацией, действующей по поручению Застройщика (далее – Управляющая организация). Дольщик обязуется заключить указанный договор не позднее даты подписания Акта.

Дольщик обязуется за первые 6 (Шесть) месяцев с даты подписания Акта внести на основании счета, выставленного Застройщиком или Управляющей организацией, авансовый платеж на расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Многофункционального комплекса. Дольщик обязан произвести авансовый платеж в соответствии с настоящим пунктом Договора не позднее 7 (семи) рабочих дней после получения счета, выставленного Застройщиком или выбранной Застройщиком Управляющей организацией, при условии предоставления Дольщику одновременно с выставленным счетом расчета в обоснование размера заявленной к оплате суммы денежных средств, а также документов, подтверждающих достоверность представленного расчета.

В дальнейшем Дольщик обязуется ежемесячно с учетом ранее внесенного аванса вносить оплату на расходы, возникающие в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Многофункционального комплекса, по счетам, выставленным Застройщиком или Управляющей организацией, в предусмотренном законодательством порядке.

8.3. Суммы, внесенные Дольщиком, согласно настоящей статье, расходуются Застройщиком (Управляющей организацией) самостоятельно по мере выставления счетов ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями.

8.4. В случае неисполнения Дольщиком своего обязательства, предусмотренного настоящей статьей Договора, все штрафные санкции в части переданного Застройщиком Дольщику Объекта долевого строительства, налагаемые на Застройщика и/или Управляющую организацию ресурсоснабжающими и обслуживающими организациями, уплачиваются Дольщиком за свой счет.

8.5. Право собственности на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации права собственности Дольщика в Едином государственном реестре недвижимости.

8.6. В случае если Застройщик (Управляющая организация) с даты подписания Дольщиком Акта понес расходы в связи с обслуживанием Объекта долевого строительства и содержанием Многофункционального комплекса (в том числе по причине не перечисления Дольщиком средств согласно настоящей статье Договора), Дольщик обязуется возместить понесенные Застройщиком

(Управляющей организацией) расходы в течение семи календарных дней с даты получения соответствующего требования.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с Договором и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае неисполнения Дольщиком своих обязательств, предусмотренных статьёй 8 (Восемь) Договора, все штрафные санкции в части переданного Дольщику Объекта долевого строительства, налагаемые на Застройщика организациями, обслуживающими Многофункциональный комплекс, возмещаются Дольщиком за свой счет.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, его соответствия строительнотехническим нормам и правилам является выданное разрешение на ввод законченного строительством Многофункционального комплекса в эксплуатацию и подписанный сторонами Акт.

10.2. Дольщик после государственной регистрации его права собственности на Объект долевого строительства вправе производить перепланировку и переоборудование только с разрешения соответствующих государственных (муниципальных) органов в порядке, установленном законодательством РФ.

10.3. Стороны договорились о том, что Цена договора изменяется в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета. Стоимость одного квадратного метра для перерасчета устанавливается в размере ___ (___) рублей на дату доплаты/возврата за 1 кв.м.:

10.3.1. Если по данным кадастрового учета Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет превышать Общую приведенную площадь, установленную в пункте 1.4. настоящего Договора более чем на 5%, то Дольщик обязуется произвести доплату, исходя из указанной в пункте 10.3. стоимости одного квадратного метра не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления.

10.3.2. Если по данным кадастрового учета Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей приведенной площади установленной в пункте 1.4. настоящего Договора более чем на 5%, то Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченные деньги, исходя из указанной в пункте 10.3. стоимости одного квадратного метра не позднее 5 (пяти) банковских дней со дня получения от Дольщика соответствующего письменного уведомления.

10.3.3. Сумма, дополнительно вносимая и/или возврата, рассчитывается как произведение стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади на количество квадратных метров, превышающих допустимое отклонение.

10.4. Одностороннее расторжение Договора и изменение его условий по требованию одной из сторон, в т.ч. по ст.451 ГК РФ не допускается, за исключением случаев, предусмотренных 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».

10.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., денежные средства со счета эскроу на

основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

11. ФОРС – МАЖОР

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых они не несут ответственности, в том числе: землетрясение, смерч, пожар и другие стихийные бедствия, забастовки, изменение законодательства РФ, предусматривающее прямой запрет на какие-либо действия сторон по Договору, и другие обстоятельства, носящие чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующие сторонам в исполнении своих обязательств по Договору.

11.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в срок не позднее трех календарных дней с момента наступления и прекращения действия вышеуказанных обстоятельств письменно уведомить другую сторону об их наступлении и прекращении.

11.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления сторон сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.4. В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

12. УВЕДОМЛЕНИЯ

12.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним способом, указанным в настоящей статье 12 Договора.

12.2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу 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; (b) 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; (c) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления; (d) при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

12.3. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в статье 12.2 Договора, 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 адреса.

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

12.5. Застройщик вправе уведомлять Дольщика посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Дольщик считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

12.6. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Дольщик обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

12.7. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Договор вступает в силу с даты государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

13.2. Любые изменения и дополнения Договора производятся по соглашению Сторон и оформляются в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой составляющей частью Договора и подлежат государственной регистрации.

13.3. Если между Сторонами возникает спор в связи с настоящим Договором, Стороны должны сделать все возможное, чтобы прийти к соглашению, но если соглашение не будет достигнуто в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты соответствующей претензии, такой спор подлежит разрешению судом в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

13.4. Стороны обязаны в двухдневный срок сообщать друг другу об изменении своего юридического, почтового и фактического адресов, номеров телефонов, факсов и т.д. При отсутствии такого сообщения письменные уведомления и требования, направляемые Сторонами друг другу, посылаются по адресам, указанным в разделе 14 (Четырнадцать) Договора, и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

13.5. На момент подписания Договора Дольщик ознакомлен с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Многофункционального комплекса, а также с Проектной декларацией Застройщика, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф/> подтверждает соответствие условий настоящего Договора информации, указанной в Проектной декларации.

13.6. Договор составлен в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

Приложение №1 – План Объекта долевого строительства, с указанием его расположения на этаже.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «М Технология»,
ОГРН 1047796075832 от 11.02.2004г., ИНН: 7704512223, КПП 770401001
Юридический адрес: 119021, г. Москва, Зубовский бульвар, д.35 стр.3

ДОЛЬЩИК:
