

**Договор № мтНомерДоговора
участия в долевом строительстве**

г. Москва

мтДатаДоговора

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА» (ООО «СЗ «МФЦ БОТАНИКА»; ОГРН: 1197746620807), в лице мтДовЛицоДолжность мтДовЛицоОснование, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны,

мтГражданинРФ мтКлиентыВсеПаспортДанные, мтИменуемый, в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Основные понятия и их толкование.

1.1. **Застройщик – ООО «СЗ «МФЦ БОТАНИКА»;** ОГРН: 1197746620807, ИНН 9704003830), имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 77:02:0000000:2483, общей площадью 14 741 кв.м., имеющем адресный ориентир: г. Москва, ТПУ «Ботанический сад (Ботаническая)», и земельный участок с кадастровым номером 77:02:0018001:19, общей площадью 270 кв.м., имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Вильгельма Пика, вл. 13 и привлекающие денежные средства физических и/или юридических лиц для проектирования и строительства на этом земельном участке Многофункционального общественно-делового и торгово-развлекательного комплекса в составе ТПУ «Ботанический сад» (2 этап строительства «Многофункционального общественно-делового и торгово-развлекательного комплекса с Апарта-отелем в составе ТПУ «Ботанический сад» по адресу: 1-я улица Леонова, р-н Ростокино, Северо-Восточный административный округ города Москвы), в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

В соответствии с Федеральным законом от «30» декабря 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» информация о Застройщике и проекте строительства размещена в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.2. **Многофункциональный общественно-деловой и торгово-развлекательный комплекс в составе ТПУ «Ботанический сад» (далее по тексту – «Торгово-офисный центр»)** – строящееся здание многофункционального, общественно-делового и торгово-развлекательного комплекса переменной этажности, с подземной одноуровневой автостоянкой, с 18-19-этажным бизнес-центром (офисные помещения), с многосветным пространством (атриумом), из монолитных железобетонных конструкций, расположенный на принадлежащем Застройщику на праве аренды земельном участке с кадастровым номером 77:02:0000000:2483, общей площадью 14 741 кв.м. и на принадлежащем Застройщику на праве аренды земельном участке с кадастровым номером 77:02:0018001:19, общей площадью 270 кв.м. (или земельном участке, образованном из данного земельного участка в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади)), расположенный по строительному адресу: г. Москва, Северо-Восточный административный округ, район Ростокино, ул. 1-я Леонова.

Почтовый адрес присваивается после получения разрешения на ввод Торгово-офисного центра в эксплуатацию.

Основные характеристики Торгово-офисного центра:

Вид: административно-деловой объект, торгово-бытовой объект, специальный объект; **назначение:** многофункциональный развлекательный центр, деловой центр, подземная стоянка; **этажность:** 3-4-18-19+2 подземных; **общая площадь:** 89 690,00 кв.м.;

материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), облицовка композитными панелями в составе сертифицированной фасадной системы с вентилируемым зазором;

наружные стены верхнего технического этажа, технических надстроек венткамер – облицовка трёхслойными сэндвич-панелями;

материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

класс энергоэффективности: С+;

класс сейсмостойкости: рассчитан на сейсмическое воздействие не более 5 баллов.

1.3. **Участники долевого строительства – граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Торгово-офисного центра, и у которых в связи с этим возникают права**

собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Торгово-офисном центре.

1.4. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение (офис), расположенное в Торгово-офисном центре, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Торгово-офисного центра, имеющее следующие проектные характеристики:

Этаж	Условный проектный №	Количество частей нежилого помещения	Проектная площадь, кв.м
мтНомерЭтажа	мтНомерУсловныйТекст	мтВспомПомКолво	мтОбщаяПлощадьРеализации

Площади частей нежилого помещения указаны в Приложении №1 к Договору.

Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется по результатам обмеров кадастровым инженером после ввода Торгово-офисного центра, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию и зафиксирована в техническом плане, являющемся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод Торгово-офисного центра в эксплуатацию.

Объект долевого строительства не относится к объектам производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг и т.д.).

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной площади Объекта долевого строительства и площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с абз. 2 п. 1.1. ст. 9 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», конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства.

Статья 2. Правовые основания для заключения Договора

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 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».

2.2. Застройщик осуществляет строительство Торгово-офисного центра на основании:

2.2.1. Разрешения на строительство №77-184000-019417-2021 от 26.02.2021 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

2.2.2. Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2.2.3. Договора аренды земельного участка от 01.07.2019 г. №И-02-001736.

Статья 3. Предмет Договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Торгово-офисный центр и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Торгово-офисного центра передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Торгово-офисного центра.

3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера после ввода Торгово-офисного центра в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Срок ввода в эксплуатацию (окончания строительства) Торгово-офисного центра – 2 квартал 2024 г.

3.4. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, в указанный в настоящем пункте период (далее – «Передаточный акт»):

3.4.1. начало периода – не позднее 01.07.2024 г.;

3.4.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) - не позднее 31.10.2024 г.

3.5. Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Торгово-офисного центра и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – «Сообщение»), предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе – подписать составленное по форме Застройщика дополнительное соглашение об уточнении параметров Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровым инженером, а также подписать и предоставить Застройщику:

- Передаточный акт Объекта долевого строительства, либо
- Требование, предусмотренное п. 4.4.3. Договора.

В случае неисполнения Участником предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Передаточного акта, либо направлению требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.1.6. Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 3.4. Договора периода) направления Участнику долевого строительства Сообщения (направляется не менее чем за четырнадцать рабочих дней до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства).

При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления начальной даты периода, указанного в п. 3.4. Договора, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Торгово-офисного центра), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимых для передачи обязательств.

3.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня оформления разрешения на ввод в эксплуатацию Торгово-офисного центра.

3.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Торгово-офисного центра.

3.8. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, мебели (при наличии), материалов и комплектующих, составляет 1 (один) год с даты подписания Передаточного акта.

3.9. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Торгово-офисного центра, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Торгово-офисный центр, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Торгово-офисного центра объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Статья 4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Торгово-офисного центра в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Торгово-офисного центра в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Торгово-офисного центра по очередям.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Торгово-офисного центра, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Торгово-офисного центра.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных п.п. 3.4., 3.5., 4.1.6. Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

4.1.6. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного в п. 3.4.1. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с абзацем 1 настоящего пункта либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору в соответствии с ч. 2 ст. 6 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».

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 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».

4.1.7. Выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 4.3.7. Договора.

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

4.1.9. В случае, если строительство Торгово-офисного центра не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.3. Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п.6.4. Договора.

4.1.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, 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.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Торгово-офисного центра любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть нежилой площади из своей доли в Торгово-офисном центре.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности, указанный в п. 1.2. Договора, может быть изменён в результате корректировки проектной документации Торгово-офисного центра, и окончательно устанавливается только после ввода в эксплуатацию Торгово-офисного центра.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Торгово-офисного центра в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

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

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Торгово-офисного центра денежные средства в порядке, предусмотренном ст.5 Договора.

4.3.2. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

4.3.3 Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Торгово-офисного центра и его элементы (в том числе любое остекление, установка снаружи Торгово-офисного центра любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Торгово-офисного центра), без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Торгово-офисный центр организацией.

4.3.4. После ввода Торгово-офисного центра в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Торгово-офисного центра и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Торгово-офисного центра.

4.3.5. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Торгово-офисного центра и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки, установленные таким Сообщением, но в любом случае не позднее 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения указанного Сообщения.

4.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).

4.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

4.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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».

4.3.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты ввода Торгово-офисного центра в эксплуатацию и до подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

4.3.10. Если иное не предусмотрено Договором - не позднее чем в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства – направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

4.3.11. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях предусмотренных Договором, не ранее исполнения Участником долевого строительства в полном объеме обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Торгово-офисного центра в эксплуатацию (п. 4.1.4. Договора), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Торгово-офисного центра в эксплуатацию по причине наличия замечаний к Объекту долевого строительства.

При наличии у Участника долевого строительства каких – либо замечаний к качеству выполненных работ в Объекте долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают Протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к работам, выполненным в Объекте долевого строительства.

Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и направить Участнику долевого строительства информацию о реальных сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства.

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

4.3.12. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

4.3.13. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по Договору, в том числе при дополнительной оплате Цены долевого строительства, осуществляется Участником долевого строительства за счет его собственных денежных средств.

4.3.14. При осуществлении платежа, предусмотренного п.5.1. Договора, Участник долевого строительства обязуется указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве №мтНомерДоговора от мтДатаДоговора, НДС не облагается»;

в случае осуществления платежа, предусмотренного п. 5.1 Договора, третьим лицом, обеспечить указание этим лицом следующего назначения платежа: «Оплата за Участника долевого строительства: мтКлиентыВсеФИО - по договору участия в долевом строительстве №мтНомерДоговора от мтДатаДоговора, НДС не облагается.»

При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник долевого строительства несет самостоятельно.

4.4. Участник долевого строительства имеет право:

4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных ст.5 Договора, с соблюдением условий, предусмотренных ст.6 Договора.

4.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода Торгово-офисного центра в эксплуатацию его характеристики.

4.4.3. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

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

4.4.3.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

4.4.3.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.4.4. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.3. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

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

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к качеству работ, выполненных в Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Протокол замечаний (в порядке, предусмотренном п. 4.3.11. Договора).

4.5. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 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».

4.6. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником долевого строительства требования, указанного в п. 4.4.3. Договора, Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения 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».

4.7. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

Статья 5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет в предварительной оценке **мтСуммаДоговораПрописьюП**. Данная сумма НДС не облагается.

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. Договора.

При этом сумма доплаты (Участником долевого строительства) денежных средств на возмещение затрат на строительство Торгово-офисного центра, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы площади Объекта долевого строительства, указанной по данным обмеров кадастровым инженером, и проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере **мтЦена1квмПрописью**.

В случае увеличения площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан внести дополнительно Застройщику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 4 настоящего пункта, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных о площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 5 настоящего пункта, при составлении и подписании дополнительного соглашения к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

Цена Договора также подлежит изменению в случае изменения проектных характеристик Объекта долевого строительства, в том числе его площади, в результате внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию до ввода в эксплуатацию Торгово-офисного центра. В указанном случае Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к Договору с указанием актуальных проектных характеристик Объекта долевого строительства, новой Цены Договора и порядком доплаты или возврата денежных средств. При необходимости, Стороны обязуются заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору счета эскроу.

Цена Договора включает в себя все предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством налоги.

5.2. Денежные средства Участника долевого строительства, оплаченные Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, расходуются Застройщиком по целевому назначению в виде возмещения пропорционально доле участия Участника долевого строительства всех расходов, необходимых для строительства (создания) Торгово-офисного центра, в том числе включая, но не ограничиваясь: расходов на приобретение имущественных прав на землю (в том числе в виде приобретения владения юридическими лицами, обладающими такими правами на землю и последующей их докапитализацией при необходимости), расходов на содержание службы Застройщика (включая привлеченного технического заказчика) как заказчика проектирования и строительства Торгово-офисного центра, административно-управленческие расходы, расходы по приведению земельных участков под застройку в состояние, пригодное для строительства, снос зданий и сооружений, включая компенсацию собственникам, расходы по смене вида разрешённого использования, уплате аренды земли, земельного налога, налога на имущество и иных налогов и сборов, по строительству внешних инженерных сетей и иных объектов инженерной и социальной инфраструктуры, расходы по присоединению и подключению Торгово-офисного центра к внешним источникам инженерного обеспечения, расходы по вырубке зеленых насаждений, расположенных в пятне застройки, прочие подготовительные расходы, расходы по разработке необходимой градостроительной документации, по проектированию и строительству на земельном участке Торгово-офисного центра, по вводу Торгово-офисного центра в эксплуатацию, расходы, связанные с эксплуатацией Торгово-офисного центра по строительным тарифам, расходы по содержанию земельного участка, по оплате коммунальных услуг, предоставляемых электро-, тепло-, водоснабжающими организациями до момента перезаключения договоров с данными организациями эксплуатирующей или управляющей организацией на постоянной основе, расходы по технической инвентаризации и паспортизации Торгово-офисного центра, а также расходы на оплату аудиторских, юридических, консультационных, риэлтерских, и иных услуг, на рекламу и маркетинг, на погашение любых долговых обязательств и процентов по ним, в том числе и ранее направленных на нужды инвестирования, проектирования и строительства Торгово-офисного центра, иные аналогичные расходы.

При этом Застройщик может использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства как для текущего использования, так и для покрытия ранее произведенных вышеперечисленных расходов.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 5.1 Договора, Застройщиком определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении».

5.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом (далее – «Счет эскроу»), в порядке, предусмотренном п. 5.3.1 Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон: 8-800-775-8686;

- Депонент: мтОснКлиентГражданинРФ мтОсновнойКлиентВсеПаспортДанные

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА» (ООО «СЗ «МФЦ БОТАНИКА»); ОГРН: 1197746620807);

- Депонируемая сумма: **мтСуммаДоговораПрописьюП**;

- Срок условного депонирования денежных средств: до 31.12.2024 г.;

- Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в ст.12 настоящего Договора;

5.3.1. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства в размере **мтСуммаГрафикПоДоговору** по Графику внесения платежей, утвержденному Сторонами в Приложении №2 к Договору, путём внесения денежных средств на Счет эскроу.

5.4. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в п. 5.1, 5.3. Договора.

Участник долевого строительства в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора информирует об этом Эскроу-агента путём направления ему выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве на бумажном носителе или в

электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора или иным согласованным с Эскроу-агентом способом.

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 5.1. Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

5.5. Внесенные на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку Разрешения на ввод в эксплуатацию Торгово-офисного центра, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа).

Статья 6. Особые условия.

6.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства Цены (п.5.1. Договора) Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации. В этом случае к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

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

Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 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».

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

6.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, преимущественное право на приобретение прав (требований) Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет Застройщик.

В этом случае Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику письменное уведомление о своем намерении совершить уступку прав (требования) с указанием стоимости уступки прав и других существенных условий сделки.

6.3. Передачу Договора для государственной регистрации осуществляет Застройщик, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по п. 5.1, 5.3. Договора, а также при условии предоставления ему Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов.

6.4. Сроки завершения строительства и ввода Торгово-офисного центра в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Торгово-офисного центра в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Торгово-офисного центра в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

6.5. Услуги по организации государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику долевого строительства.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно – правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы - Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций.

6.6. Все вопросы, не урегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.7. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору, все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде в соответствии с действующим законодательством.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

6.8. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Комплекса, в том числе Торгово-офисного центра, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Торгово-офисного центра, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

6.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

6.10. Участник долевого строительства даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Торгово-офисного центра, изменения проектных решений части Торгово-офисного центра или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Торгово-офисного центра, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Торгово-офисного центра, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

6.11. Участник долевого строительства проинформирован о том, что Эскроу-агент вправе отказаться от заключения договора счета эскроу с клиентом (за исключением клиента - физического лица) в соответствии с правилами внутреннего контроля кредитной организации в случае наличия подозрений о том, что целью заключения такого договора является совершение операций в целях легализации (отмывания) доходов, полученных преступным путем, или финансирования терроризма в соответствии с п.5.2. ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

В случае приобретения помещения в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.12. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: ___ ФИО ___ и ___ ФИО ___.

В случае приобретения помещения в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:

6.12. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: ___ / ___ (доля прописью) - ___ ФИО ___, ___ / ___ (доля прописью) - ___ ФИО ___.

Статья 7. Ответственность Сторон.

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. В целях соблюдения норм 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 в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.3. Стороны подписанием настоящего Договора подтверждают, что в соответствии с требованиями ст. 13.3. Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» принимают все возможные меры по предупреждению коррупции, в том числе при исполнении настоящего Договора. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники (в случае наличия таковых) не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели. Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленным на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, указанная Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты и/или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта любой из Сторон, аффилированными лицами, работниками или посредниками. Сторона, нарушившая обязательства по соблюдению требований, предусмотренных настоящим пунктом, несёт ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

Статья 8. Форс-мажор.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: война и военные действия, восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительно – земельной комиссии, действия/ бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

8.3. При наступлении указанных в п. 8.2. Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

8.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 8.2. Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8.5. Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 8.2. Договора и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

Статья 9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п.1., п.3. ст.9 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», либо одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным ч.7 ст.15.4 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», Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае нарушения Участником долевого строительства условий оплаты, установленных п. 5.3. Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечёт его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в ст. 12 Договора почтой или телеграммой.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

9.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку, предоставившему денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Статья 10. Срок действия Договора

10.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга, при этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика по адресу, указанному в Договоре, а Застройщик осуществляет уведомление Участника долевого строительства через опубликование сообщения на следующих сайтах: <http://www.pioneer.ru/>, <https://botanica-plaza.ru/>, <https://наш.дом.рф/>. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (Двадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 12 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений и документов на следующих сайтах: <http://www.pioneer.ru/>, <https://botanica-plaza.ru/>, <https://нам.дом.рф/> без направления Участнику долевого строительства каких – либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанных сайтах.

11.2. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

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

Все вопросы, неурегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса, в том числе Торгово-офисного центра, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты его подписания и 5 (пяти) лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и ознакомлен Застройщиком надлежащим образом о способах обеспечения обязательств по Договору.

11.6. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Федеральному закону №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

11.7. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

11.8. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика и один – для Участника долевого строительства.

Приложения:

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства;

Приложение №2 - График платежей.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

«Застройщик»

Общество с ограниченной ответственностью

«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МФЦ БОТАНИКА»

(ООО «СЗ «МФЦ БОТАНИКА»)

ОГРН 1197746620807

ИНН 9704003830 КПП 770401001

Адрес: 119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3,

пом. I, ком. 18

тел. +7 (495) 502 95 59

р/сч 40702810800020001383

ПАО Сбербанк

«Участник долевого строительства»

мтГражданинРосФед

мтКлиентыВсеПаспортДанные

адрес электронной почты: мтЭлПочта

мтКлиентыВсеПодписьИОФамилия

к/сч. 30101810400000000225

БИК 044525225

мтДовЛицоПодпись

мтПодписантВсеПодписьИОФамилия

м.п.

Приложение №1
к Договору № мтНомерДоговора участия в долевом строительстве
от мтДатаДоговора

П Л А Н

Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства - нежилое помещение (офис), расположенное в Торгово-офисном центре, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Торгово-офисного центра, имеющее следующие проектные характеристики:

Этаж	Условный проектный №	Количество частей нежилого помещения	Проектная площадь, кв.м
мтНомерЭтажа	мтНомерУсловныйТекст	мтВспомПомКолво	мтОбщаяПлощадьРеализации

миПланировка

миПланировкаЭтажа

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ, в том числе, без обработки поверхности стен и потолка, без гидроизоляции и стяжки на полу, без разводки инженерных сетей, в том числе электрических и слаботочных сетей, сетей вентиляции, кондиционирования, водоснабжения и канализации и пр., без сантехнического оборудования.

«Застройщик»
мтДовЛицоПодпись

«Участник долевого строительства»

мтПодписантВсеПодписьИОФамилия
м.п.

мтКлиентыВсеПодписьИОФамилия

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Дата, до наступления которой (включительно) на Счет эскроу должны быть перечислены денежные средства, размер денежных средств, подлежащих перечислению, в рублях.
мтГрафикПлатежейБезНДС, но не ранее государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, если государственная регистрация произойдет позднее указанной даты, то в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.
Итого: мтСуммаГрафикПоДоговору, НДС не облагается

«Застройщик»
мтДовЛицоПодпись

«Участник долевого строительства»

мтПодписантВсеПодписьИОФамилия
м.п.

мтКлиентыВсеПодписьИОФамилия