Договор

участия в долевом строительстве № 23

г. Москва 22.03.2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс», в лице Генерального директора Малика Михаила Теодоровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации, Нестеренко Владимир Анатольевич, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости –Многоквартирный жилой дом на земельном участке с кадастровым номером 77:05:0011008:3, общей площадью 50609 кв. м., находящемся у Застройщика на праве аренды, расположенном по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, вл. 65 (далее – «Здание»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором, после чего принять объект долевого строительства (п.1.2. Договора) при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилое помещение со свободной планировкой (без межкомнатных перегородок) и без проведения каких-либо отделочных работ (далее– «Помещение», «объект долевого строительства»), имеющее следующие основные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| корпус Здания | условный номер | назначение  | этаж, на котором расположено Помещение | номер подъезда | площадь Помещения (проектная), м2 | площадь частей Помещения (проектная), м2 |
| наименование помещения | площадь (проектная), м2 |
| № |  | нежилое помещение |  |  |  |  |  |

Основные характеристики Помещения, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора.

Окончательные характеристики Помещения будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «Проектная площадь Помещения»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Помещения. Проектная площадь Помещения применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 4.2. Договора.

Фактическая площадь Помещения (далее – «Фактическая площадь Помещения»), состоящая из суммы площадей всех частей Помещения, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Помещения юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Фактическая площадь Помещения используется для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.3. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Помещения в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения (при их наличии) (далее - «План Помещения»), и местоположение Помещения на этаже Здания содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Указанный в Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, - 3 квартал 2018 года.

1.5. Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику - не позднее 30 сентября 2018 года.

1.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника (залогодержателя) считаются находящимися в залоге право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, и строящееся Здание.

Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

1) возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ») и/или Договором;

2) уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Помещения, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Помещения, такое Помещение считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Здания и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

1.7. Участник уведомлен о том, что Помещение будет передано ему в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Помещения до полной готовности: установки межкомнатных перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Помещения и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

Правовое обоснование Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для долевого строительства Помещения с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право на Помещение в Здании, подтверждают следующие документы:

а) Разрешение на строительство №77-172000-011760-2015 от 23 октября 2015 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) №М-05-000144 от 17 мая 1993 года между Правительством города Москвы и Акционерным обществом закрытого типа «Ренессанс», а также дополнительные соглашения к указанному договору;

в) Проектная декларация на строительство Здания, расположенного по адресу: г. Москва, Каширское шоссе, вл. 65 (ранее и далее – «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

3. Обязательства и права Сторон

3.1. Обязательства и права Застройщика:

3.1.1. Принимает от Участника в предусмотренном Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

3.1.2. Застройщик использует полученные от Участника денежные средства в целях, установленных ч.1 ст. 18 Закона 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

3.1.3. Осуществляет строительство Здания в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником, а именно:

- заключает необходимые для строительства (создания) Здания договоры;

- контролирует исполнение своих обязательств всеми участниками строительства, в том числе и обязательств по завершению строительства Здания в установленный срок;

- контролирует целевое использование уплаченных Участником денежных средств;

- обеспечивает получение Участником объекта долевого строительства.

3.1.4. Обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

3.1.5. Не менее чем за месяц до установленного п. 1.5. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Помещения Участнику, направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

3.1.6. Не позднее срока, указанного в п. 1.5. настоящего Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Помещение, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Помещения в соответствии с п.1 ч.4 ст.4 Закона 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Помещения (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, о сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Обязательство по передаче Участнику Помещения может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Помещения.

3.1.7. Гарантирует, что на момент заключения Договора Помещение свободно от текущих имущественных обязательств, и у Застройщика не возникло и в дальнейшем не возникнет обязательств перед третьими лицами, связанных с Помещением.

3.1.8. Сообщает по требованию Участника всю имеющуюся у Застройщика информацию, касающуюся строительства Здания и Помещения, и исполнения Сторонами обязательств по Договору.

3.1.9. Обеспечивает подачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления о государственной регистрации Договора и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.10. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.11. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- учредительные документы Застройщика;

- свидетельство о государственной регистрации Застройщика;

- свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;

- иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 20 Закона 214-ФЗ.

3.1.12. По требованию Участника Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;

- проектную документацию;

- документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;

- иные документы, предусмотренные ч. 2 ст. 21 Закона 214-ФЗ.

3.1.13. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Помещения юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Помещения выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Здания и Помещения), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

3.2. Обязательства и права Участника:

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Помещение при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Помещения к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает от Застройщика по Передаточному акту Помещение, качество которого должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Помещению, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Помещения с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Помещению.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Помещения. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Помещение для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Помещения или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Помещения к передаче, составляет односторонний акт о передаче Помещения с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Помещение Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Помещения возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения.

При этом под уклонением Участника от принятия Помещения понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Помещения, направленной Застройщику в порядке п.9.7.2. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Помещения, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления Зданием с управляющей организацией, которая осуществляет управление Зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Помещения компенсирует Застройщику расходы по содержанию Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Зданием, содержанию общего имущества в Здании с момента подписания Передаточного акта до заключения договора управления Зданием с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Обеспечивает подачу в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления о государственной регистрации Договора и документов Участника, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

3.2.5. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением оборудования Помещения, а также работ, направленных на изменение характеристик Помещения по сравнению с Планом Помещения (Приложение №2 к Договору), до государственной регистрации права собственности на Помещение.

3.2.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.7. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Помещением после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.8. Участник вправе с письменного согласия Застройщика распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.9. Участник в день подписания Сторонами Передаточного акта заключает c Управляющей организацией договор управления Зданием.

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Помещения вносится Участником авансом за четыре месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.10. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения земельного участка. Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом/объединением/перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности и/или права аренды на данный земельный участок, у Участника возникает право залога данного земельного участка и/или права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Закона 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога на право аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, а земельные участки (права аренды на земельные участки), образованные после раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, и не занятые под строительство Здания, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.

3.2.11. При необходимости в целях раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

3.2.12. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки (в том числе ПАО Банк ЗЕНИТ), права аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), исключая объект(ы) долевого строительства по настоящему Договору.

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

4.2. Цена Договора на момент его заключения составляет один миллион рублей. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Помещения и денежных средств на оплату услуг Застройщика (далее - «Вознаграждение Застройщика»).

Оплата Участником Цены Договора, предусмотренной настоящим пунктом Договора, осуществляется путем открытия Участником в пользу Застройщика не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора безотзывного, покрытого (депонированного) аккредитива в соответствии с законодательством Российской Федерации и требованиями Центрального банка Российской Федерации. Аккредитив должен отвечать следующим требованиям:

- наименование банка-эмитента: Банк ЗЕНИТ (публичное акционерное общество);

- наименование исполняющего банка: Банк ЗЕНИТ (публичное акционерное общество);

- плательщиком является Участник по настоящему Договору;

- наименование получателя средств: Общество с ограниченной ответственностью «Ренессанс»;

- сумма аккредитива – шесть миллионов рублей 00 копеек;

- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;

- срок предоставления документов в исполняющий банк: в течение срока действия аккредитива;

- частичные платежи по аккредитиву: запрещены.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в исполняющий банк.

Все банковские комиссии и расходы, связанные с аккредитивом, несет Застройщик согласно тарифам исполняющего банка.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на счет, открытый Банком ЗЕНИТ (публичное акционерное общество) для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора.

4.3. Цена Договора изменяется в случае, если Фактическая площадь Помещения, установленная (определенная) после окончания строительства Здания юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения.

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

Рд = P1 x S, где

Pд - Цена Договора;

P1– цена единицы Фактической площади Помещения (далее – «Цена единицы

S – Фактическая площадь Помещения.

4.4. При изменении Цены Договора по основанию, предусмотренному п. 4.3. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1. В случае, если Фактическая площадь Помещения окажется больше Проектной площади Помещения, Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Помещения и Проектной площадью Помещения, умноженную на Цену единицы Фактической площади Помещения. Доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4.2. В случае, если Фактическая площадь Помещения окажется меньше Проектной площади Помещения, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной площадью Помещения и Фактической площадью Помещения, умноженную на Цену единицы Фактической площади Помещения. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством.

4.4.3. При передаче Помещения Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4.1., 4.4.2. Цена Договора.

4.4.4. В случае, если по данным обмеров юридического лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, площадь какой-либо части Помещения (при наличии) в составе Фактической площади Помещения будет указана с каким-либо коэффициентом по отношению к иным частям Помещения, для целей п. 4.2. - 4.4. Договора такой коэффициент не применяется, а площадь такой части Помещения будет приниматься с коэффициентом, равным 1 (одному).

4.5. Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению.

4.6. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Помещение, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Помещение, в случае их привлечения Участником.

4.7. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Помещение

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Помещение, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Помещение исчисляется с момента передачи Помещения и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Помещения, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий,

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами,

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного разделом 4 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. настоящего Договора.

6.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

6.4. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.3. Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.5. В случае расторжения Договора по инициативе Участника, за исключением оснований, указанных в ч. 3 ст.7, ч. 1 и ч. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано Застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств производится Застройщиком не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора, если иной срок не будет установлен соглашением Сторон.

7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

8.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;

- по решению суда;

- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;

- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за установленным настоящим пунктом Договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется при изменении Цены Договора на основании п. 4.3. настоящего Договора.

9.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.рррррррр.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте www.пппппппппппп.ru в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанном сайте (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.7.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.7.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.8. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Помещения для личного (индивидуального или семейного) использования;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.9. Стороны пришли к соглашению, что предусмотренная п. 3.1.9. Договора обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по открытию аккредитива в соответствии с п.4.2. Договора. В случае неисполнения Участником в предусмотренный п.4.2. срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

9.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.11. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания;

Приложение № 2 - План Помещения и местоположение Помещения на этаже Здания.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/М.Т. Малик(подпись, м.п.) | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(подпись) |