

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____**

г. Москва

«__» _____ 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Основа», ИНН 1657119798, КПП 165701001, ОГРН 1121690048094, зарегистрированное 28.06.2012г., место нахождения: 420044, город Казань, пр-кт Ямашева, д. 36, офис 13-02, в лице директора Зинова Артема Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____ (Ф.И.О.), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Основа», осуществляющее строительство офисно-гостиничного комплекса и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ») для создания объекта капитального строительства: «**Офисно-гостиничный комплекс**» (далее **Комплекс**) на основании:

Разрешения на строительство № 77-213000-014336-2017, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «10» апреля 2017 года;

на земельном участке с кадастровым № 77:09:0005005:28, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Зорге, вл. 1, общей площадью 7000 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями; объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (далее – Земельный участок).

Агент Застройщика – организация, действующая от имени и за счёт Застройщика на основании Агентского договора, уполномоченная на реализацию Объектов долевого строительства, возводимых Застройщиком.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства **комплекса** на условиях настоящего Договора.

Офисно-гостиничный комплекс (далее Комплекс):

Основной вид разрешенного использования: гостиница, офисно-деловой центр, расположенный по адресу г. Москва, ул. Зорге, вл. 1.

Общая площадь - 16 697 кв.м., площадь участка – 7000 кв.м.; объем – 70 440,3 куб.м., в том числе подземной части – 8093,0 куб.м.; количество этажей (шт.) – 20+1 подземный; количество подземных этажей -1; площадь застройки 925,1 кв.м.

Изменение указанного адреса в процессе строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом. Информацию о новом адресе Стороны получают самостоятельно из соответствующих официальных документов.

Объект долевого строительства – нежилое помещение (офисное или административное), апартаменты (нежилое помещение гостиничного типа) в составе Комплекса, указанное в п. 1.2 Договора, входящее в состав Комплекса, в составе проекта, реализуемого в рамках настоящего Договора и строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

В случае если предметом настоящего Договора являются несколько Помещений, соответствующие термины понимаются в тексте Договора во множественном числе.

Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Комплекса в соответствии с утвержденной проектной документацией.

Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства Комплекса в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного Комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Регистрирующий орган – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

БТИ – орган (организация) или иное лицо, владеющее необходимыми допусками которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет кадастровую деятельность или функции по техническому учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

Общая площадь объекта долевого строительства - сумма площади нежилого помещения (апартаментов).

Проектная площадь объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

Фактическая площадь объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства согласно данным инвентаризации Комплекса, проведенной БТИ по окончании ее строительства.

Расчетная площадь Объекта долевого строительства (соответственно проектная или фактическая) - согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма общей площади Объекта долевого строительства.

Нежилые помещения в комплексе – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями апартаментов.

Апартаменты —помещения гостиничного типа, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания в составе Комплекса.

Изменение фасада Комплекса - установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Объекта долевого строительства или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Комплекса.

Переустройство Объекта долевого строительства – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Объекте долевого строительства (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Комплексу.

Перепланировка Объекта долевого строительства – изменение конфигурации Объекта долевого строительства, в т.ч. возведение межкомнатных стен, относительно изначальной проектной документации по Комплексу и (или) планов, прилагаемых к настоящему Договору; а также изменение конфигурации Объекта долевого строительства, требующее внесения изменения в документ (паспорт) технической инвентаризации на Комплекс и (или) Объект долевого строительства.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Комплекс и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, нормативно - техническим требованиям, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Перечень Объектов долевого строительства, передаваемых Участнику долевого строительства, указан в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

По окончании строительства Комплекса номера помещений будут определены в соответствии с экспликацией к поэтажному плану Комплекса.

Описание (характеристики, площадь) и расположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимости – Комплекса (с указанием планируемой площади Объекта долевого строительства) устанавливается Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору.

В Объекте долевого строительства и Комплекса Застройщиком выполняются следующие виды работ в объеме, предусмотренном проектной документацией.

1.3. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса – **не позднее III квартала 2019 года.**

1.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами (далее – «Акт приема-передачи») после получения в установленном порядке

разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **не позднее IV квартала 2019 года**. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.5. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в п.1.3 и п.1.4 настоящего Договора, могут быть изменены в случае издания соответствующего распорядительного правового акта Правительства г. Москвы. В указанном случае, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения, которые оформляются дополнительным соглашением Сторон.

1.6. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.4. настоящего Договора, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (заказным письмом с уведомлением о вручении) о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший указанное сообщение, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи в срок, указанный в пункте 1.4. настоящего Договора.

1.7. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта-приема передачи объекта долевого строительства.

В течение указанного срока (ов) Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством строительства Объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли в следствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо в следствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

1.8. Настоящий Договор является основанием для оформления Участником долевого строительства в установленном законом порядке права собственности на Объект долевого строительства, а также доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Комплекса.

Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства Помещения в Здании по адресу: город Москва, ул. Зорге, вл. 1, с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право на Объект долевого строительства в Комплексе, подтверждают следующие документы:

а) Устав ООО «Строительная компания Основа» (Редакция № 4), зарегистрирован 08.09.2014 г. Межрайонной инспекцией ФНС России №18 по Республике Татарстан за ГРН 2141690783837;

б) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 16 № 006523033 от 28.06.2012 г., зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан, ОГРН 1121690048094;

в) Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, бланк: серия 16 № 006523034 от 28.06.2012 г., поставлено на учет в Межрайонной Инспекции Федеральной налоговой службы №5 по Республике Татарстан, ИНН / КПП 1657119798/165701001;

г) Разрешение на строительство № 77-213000-014336-2017, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «10» апреля 2017года, сроком действия до 10 апреля 2018 года;

д) Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок площадью 7000 кв. м, кадастровый номер № 77:09:0005005:28, по адресу г. Москва, ул. Зорге, вл.1; бланк серии 77-АО №765715 от 01 апреля 2013 года, выданное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном

реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «01» апреля 2013г. сделана запись регистрации 77-77-09/036/2013-387;

е) Проектная декларация на строительство Комплекса, расположенного по адресу: город Москва, ул. Зорге, вл.1 (далее - «Проектная декларация»).

1.9. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Комплекса, размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет на сайте www.la-moscow.ru

Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией Застройщика до подписания настоящего Договора.

1.10. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечены:

- залогом Земельного участка.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (Цена настоящего Договора) рассчитана по формуле:

Цена Договора = $K1 * X$ рублей, где $K1$ – общая площадь Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, X рублей – стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, указанные в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

2.2. Цена настоящего Договора включает в себя возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (99% от цены договора, далее – «Возмещение»), а также вознаграждение за услуги Застройщика (1 % от цены договора, далее – «Вознаграждение»). Услуги Застройщика оказываются с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

К затратам, необходимым для целей строительства (создания) Комплекса и объекта долевого строительства - Помещения и общего имущества Комплекса (далее - «Цели строительства»), относятся расходы, возникшие как до, так и после заключения настоящего Договора, в том числе расходы на:

- строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией, включая, но, не ограничиваясь, оплату приобретаемых для Целей строительства оборудования и материалов;

- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

- возмещение затрат, связанных со строительством (созданием) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включая, но не ограничиваясь:

- оплату целевых кредитов, займов и процентов по ним, которые могут фактически использоваться в целях строительства Комплекса;
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2.3. Участник долевого строительства уплачивает денежные средства Застройщику, указанные в п. 2.1. настоящего Договора в соответствии с графиком, предусмотренным в Приложении №2 к настоящему Договору. После оплаты (в т.ч. - частичной) Стороны подписывают Акт об исполнении (частичном исполнении) финансовых обязательств по настоящему Договору.

Обязательство по оплате Цены настоящего договора также может быть исполнено и иными, не запрещенными законодательством РФ, способами.

2.4. Цена настоящего Договора подлежит уточнению Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию, после уточнения расчетной площади (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ. В случае если расчетная площадь (с коэффициентом) по результатам обмеров БТИ будет отличаться от расчетной площади (с коэффициентом), указанной в п.1.2 настоящего Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

2.4.1. в случае, если расчетная площадь (с коэффициентом) в соответствии с данными органов БТИ увеличится, более чем на 0,2 квадратных метра относительно расчетной площади (с коэффициентом), определяемой в соответствии с п.1.2 настоящего Договора, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику Цены договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика;

2.4.2. в случае если расчетная площадь (с коэффициентом) в соответствии с данными органов БТИ уменьшится, более чем на 0,2 квадратных метра, относительно расчетной площади (с коэффициентом), определяемой в соответствии с п.1.2 настоящего Договора, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченной им Цены договора в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Участника долевого строительства.

Для целей проведения взаиморасчетов, указанных в настоящем пункте цена 1 (одного) квадратного метра определяется в соответствии с п. 2.1 настоящего договора.

Сумма подлежащих доплате или возврату денежных средств определяется как произведение цены 1 (одного) квадратного метра и возникшей разницы между указанными в настоящем пункте Договора площадями Объектов долевого строительства в квадратных метрах.

2.5. В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят сумму Возмещения и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении Возмещения, такое превышение покрывается за счет Вознаграждения Застройщика. В случае если по окончании строительства суммы Возмещения превысят фактические затраты на строительство, понесенные Застройщиком, такое превышение (экономия средств долевого строительства) остается у Застройщика (возврат экономии Участнику долевого строительства не производится). После окончания строительства экономия включается в Вознаграждение Застройщика за услуги в рамках настоящего Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Принять участие в долевом строительстве Комплекса путем уплаты Застройщику денежных средств (Цены настоящего Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 2 настоящего Договора.

Обязанность Участника долевого строительства по оплате Цены настоящего Договора считается надлежаще исполненной с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме, в том числе по результатам уточнения расчетной площади (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть или направить своего полномочного представителя в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 1.4 настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня наступления указанного срока вправе составить односторонний акт 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 одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.1.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика, не проводить в Объекте долевого строительства и в Комплексе работы, которые затрагивают фасад и его элементы (в том числе, любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада здания) без письменного разрешения Застройщика.

3.1.4. Заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Комплексом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), со дня ввода Комплекса в эксплуатацию и вне зависимости от даты подписания Акта приема-передачи и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Указанные выше платежи уплачиваются Участником долевого строительства исходя из фактических затрат организации, уполномоченной осуществлять функции управления Комплексом. В случае осуществления Застройщиком расходов на содержание Объекта долевого строительства в период со дня ввода Комплекса в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства возмещает Застройщику такие расходы.

3.1.5. Согласовывать с Застройщиком заключение договора об уступке прав и/или переводе долга (согласно статье 5 настоящего Договора).

3.1.6. Нести все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации на Объект долевого строительства.

3.1.7. Произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной регистрацией.

3.1.8. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, при условии оплаты Участником долевого строительства Цены Договора и денежных средств по результатам уточнения расчетной площади (с коэффициентом) Объекта долевого строительства по результатам обмеров, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, нормативно-техническим требованиям, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов.

3.2.2. Обеспечить строительство Комплекса в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектно-сметной документацией.

3.2.3. Осуществлять приемку в соответствии с законодательством РФ у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

3.2.4. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Комплекса.

3.2.5. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством Комплекса в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

3.2.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

3.2.7. Надлежащим образом в соответствии с законодательством и статьей 1 настоящего Договора передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме.

3.2.8. Уведомить Участника долевого строительства в срок не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с момента получения точных данных о результатах обмеров Объекта долевого строительства и времени осуществления взаиморасчетов (сообщение может быть передано по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления).

3.2.9. В случае если строительство (создание) Комплекса не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора (сообщение может быть передано по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного в п. 1.4 Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.10. Передать объект Участнику долевого строительства в порядке, установленном ст.8 «Закона № 214-ФЗ», а также предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для

государственной регистрации прав участника на объект долевого строительства, в порядке, установленном ст. 48 Федерального закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.4 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.3. В случае нарушения установленных пунктами 2.3 и 2.4.1 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами.

5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим (физическим и/или юридическим лицам) свои права по настоящему Договору только после уплаты им Цены (или соответствующей части Цены) настоящего Договора в соответствии с пунктом 2.1 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

5.4. По соглашению Сторон Застройщик на основании отдельно заключаемого договора за вознаграждение может оказывать Участнику долевого строительства услуги по подготовке договора уступки прав и перевода долга по настоящему Договору и обеспечению его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

6.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

6.2.1. Исключением из условий, изложенных в пункте 6.2 настоящего Договора (в отношении действительности изменений и дополнений настоящего Договора только в случае их оформления в письменной форме, подписания Сторонами и регистрации Регистрирующим органом) являются случаи, предусмотренные пунктами 2.4, 9.11, 9.12, 9.13 настоящего Договора.

6.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства (более чем два раза в течение двенадцати месяцев) сроков внесения платежей или просрочки внесения платежа (ей) в счет оплаты Цены настоящего Договора в течение более чем одного месяца. При этом Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента расторжения настоящего Договора обязан направить Участнику

долевого строительства письменное предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства вышеуказанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора.

6.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий на четыре месяца срок, установленный настоящим Договором, а также в иных случаях, предусмотренных «Законом № 214-ФЗ» и другими федеральными законами. При этом Застройщик, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора, если иной срок не предусмотрен «Законом № 214-ФЗ», обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет Цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

При этом, Участник долевого строительства не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до момента предполагаемого прекращения действия настоящего Договора, обязан направить Застройщику письменное извещение о своем намерении отказаться от исполнения Договора с указанием причин, и вправе отказаться от исполнения Договора только при не урегулировании спора или неполучении ответа от Застройщика в указанный выше срок.

6.5. По требованию Сторон настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных «Законом № 214-ФЗ» и другими федеральными законами.

6.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с пп.6.3.,6.4. настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.7. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор по соглашению Сторон. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора, в соответствии с которым Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные в счет Цены настоящего Договора. При этом по соглашению Сторон Застройщик вправе удержать штрафную неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 Договора, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении. Подлежащие возврату денежные средства перечисляются Застройщиком на расчетный счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т. п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

7.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, разрешаются в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными после подписания Сторонами Акта приема-передачи и Акта об исполнении финансовых обязательств по настоящему Договору.

9.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору (в т.ч. - с переводом долга) третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязанностей, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки (перевода долга), а также любых последующих соглашений между третьим лицом и Застройщиком.

9.4. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

9.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в статье 10 настоящего Договора либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон.

9.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

9.7. В случае издания Правительством Российской Федерации правил, обязательных для Сторон при его исполнении, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных правил распространяется на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если Правительством Российской Федерации не будет установлено иное.

9.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы или Московской области.

9.9. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

9.10. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что он уведомлен обо всех обременениях, установленных в отношении указанного в настоящем Договоре (раздел «Термины и толкования») земельного участка, в том числе участник проинформирован обо всех условиях заключенных договоров залога, и согласен заключить настоящий Договор на всех указанных выше условиях.

9.11. Настоящим Участник выражает свое согласие на передачу Земельного участка в залог по обязательствам застройщика (в том числе по существующим или вновь заключенным кредитным договорам, займам, договорам долевого участия), на раздел земельного участка, указанного в настоящем Договоре (раздел «Термины и толкования»), в целях образования из него земельного участка непосредственно под Комплексом и прилегающей к Комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости. Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом земельного участка и образованием земельного участка под Комплексом. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Комплексом, и государственной регистрации Застройщиком (собственником) права собственности на данный земельный участок, у Участника возникает право залога земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога на земельный участок, указанный в настоящем Договоре. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на распоряжение любым образом земельным участком, указанным в

настоящем Договоре 9.12. Участник долевого строительства не возражает против изменения субъектной принадлежности (смена собственника, арендатора) земельного участка и/или земельных участков, на которых осуществляется строительство Комплекса на условиях настоящего Договора. При этом, такая субъектная принадлежность не влечёт за собой внесения изменений в настоящий Договор. В случае изменения вышеуказанной субъектной принадлежности предметом залога в обеспечение исполнения обязательств Застройщика будет являться соответственно земельный участок/земельные участки (если их собственником станет Застройщик) или право аренды Застройщика на земельный участок/земельные участки, предназначенные для строительства Комплекса, в составе которого будет находиться Объект долевого строительства, на который у Участника долевого строительства возникает право собственности.

9.13. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие в рамках законодательно установленных процедур производить по усмотрению Застройщика внесение изменений в проектную документацию Комплекса и/или Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь в: Схему планировочной организации земельного участка, Проект планировки территории, а также любой из разделов проектной и/или рабочей стадии проектирования, как в части конструктивных элементов и материалов, из которых выполняются строительные работы так и в части оформления фасада и цветового решения) при условии если указанные изменения не повлекут за собой Существенное изменение проектной документации Комплекса и/или Объекта долевого строительства. В случае, если в результате внесённых изменений произойдёт корректировка соответственно, Общей площади Объекта долевого строительства, Проектной площади Объекта долевого строительства, Фактической площади Объекта долевого строительства, Расчётной площади Объекта долевого строительства, вышеназванные изменения не повлекут за собой необходимости внесения изменений в настоящий Договор в виде отдельных приложений, дополнительных соглашений и других дополнений к Договору и считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

9.14. Настоящий Договор составлен в 3 (Трёх) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

9.15. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно: *Приложение № 1 (ч.1-3) - Описание и расположение Объекта долевого строительства.*

Приложение № 2 – График платежей по Договору.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Основа», ИНН 1657119798, КПП 165701001, ОГРН 1121690048094, зарегистрированное 28.06.2012г., место нахождения: 420044, город Казань, пр-кт Ямашева, д. 36, офис 13-02

Тел. 8-8007070996

Р/с 40702810000020006777

в ОАО «АК БАРС» Банк

к/с 30101810000000000805

БИК 049205805

Директор _____ **А.С. Зинов**

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

_____/_____/_____

Описание и расположение Объектов долевого строительства и комплекса.

Наименование: «Офисно-гостиничный комплекс»

Строительный адрес: г. Москва, ул. Зорге, вл.1,

Проектная общая площадь комплекса – 16697 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал перекрытий: Монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: С

Количество этажей (шт.): 20+1 подземный; количество подземных этажей: 1

Сейсмостойкость: до 6 баллов

1.

№ п/п	Наименование объекта долевого строительства	Назначение объекта долевого строительства	Этаж	Условный (проектный) номер помещения	Общая площадь объекта долевого строительства
1		Нежилое помещение			
2					
Итого:					

2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра площади - _____ (_____) рублей, в том числе НДС _____ рублей.

3. Цена Объекта долевого строительства, рассчитана в соответствии с условиями п.2.1. Договора, и составляет _____ рублей, в том числе НДС _____ рублей.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Основа», ИНН 1657119798, КПП 165701001, ОГРН 1121690048094, зарегистрированное 28.06.2012г., место нахождения: 420044, город Казань, пр-кт Ямашева, д. 36, офис 13-02.

Р/с 40702810000020006777

в ОАО «АК БАРС» Банк

к/с 30101810000000000805

БИК 049205805

Директор _____ **А.С. Зинов**

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

_____/_____/_____

Графическая часть

Комплекса, - й этаж

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Основа», ИНН 1657119798,
КПП 165701001, ОГРН 1121690048094, зарегистрированное 28.06.2012г., место нахождения: 420044,
город Казань, пр-кт Ямашева, д. 36, офис 13-02
Р/с 40702810000020006777
в ОАО «АК БАРС» Банк
к/с 30101810000000000805
БИК 049205805

Директор _____ **А.С. Зинов**
МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,
Дата рождения _____ место рождения _____
Паспорт серия _____ № _____, выдан _____
_____ дата выдачи «__» _____ 20__ года
Адрес регистрации: _____

_____/_____ /

Описание работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп 1 этажа, помещения охраны, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и межномерные коридоры, внутренние лестницы жилой части, комнаты вахтеров, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети (водопровод, канализация, телефонизация, теплосеть, горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция) и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

Участник уведомлен о том, что Объект долевого строительства будет передан 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 РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью указанного выше Договора и составлено в 3 (Трех) экземплярах.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Основа», ИНН 1657119798, КПП 165701001, ОГРН 1121690048094, зарегистрированное 28.06.2012г., место нахождения: 420044, город Казань, пр-кт Ямашева, д. 36, офис 13-02
Р/с 40702810000020006777
в ОАО «АК БАРС» Банк
к/с 30101810000000000805
БИК 049205805

Директор _____ **А.С. Зинов**
МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

_____/_____/_____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ года

График платежей по Договору участия в долевом строительстве

№ п/п	Сумма платежа (в т.ч. НДС)	Дата платежа
1		
2		
3		
4		
Итого		

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания Основа», ИНН 1657119798,
КПП 165701001, ОГРН 1121690048094, зарегистрированное 28.06.2012г., место нахождения: 420044,
город Казань, пр-кт Ямашева, д. 36, офис 13-02
Р/с 40702810000020006777
в ОАО «АК БАРС» Банк
к/с 30101810000000000805
БИК 049205805

Директор _____ **А.С. Зинов**
МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,
Дата рождения _____ место рождения _____
Паспорт серия _____ № _____, выдан _____
_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года
Адрес регистрации: _____

_____ / _____ /