

ДОГОВОР № 1-ТАТ/___-04-18
участия в долевом строительстве

город Москва

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Бакунинская», ОГРН 5137746199993, ИНН 7725813020, КПП 772501001, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 015521244, дата государственной регистрации 18.12.2013г., наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве; адрес (место нахождения): 105005, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 1-3, эт. 2, пом. 16.1 (далее – «**Застройщик**»), в лице Генерального директора Шенгелия Теймураза Теймуразовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

и {**Фамилия Имя Отчество**}, {**дата рождения**} года рождения, место рождения: {**место рождения**}, паспорт {**паспортные данные, в том числе серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения**}, зарегистрирован/а по адресу: {**адрес постоянной регистрации**},

и {**Фамилия Имя Отчество**}, {**дата рождения**} года рождения, место рождения: {**место рождения**}, паспорт {**паспортные данные, в том числе серия, номер, кем и когда выдан, код подразделения**}, зарегистрирован по адресу: {**адрес постоянной регистрации**} {**абзац заполняется если число участников два и более**},

и {**Полное наименование юридического лица с организационно-правовой формой**}, ОГРН {**ОГРН**}, ИНН {**ИНН**}, КПП {**КПП**}, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия {**серия номер свидетельства, если применимо**}, дата государственной регистрации {**дата государственной регистрации**}, наименование регистрирующего органа: {**наименование регистрирующего органа**}; адрес (место нахождения): {**адрес**}, в лице {**наименование должности и ФИО**}, действующего на основании {**Устав, доверенность и т.п.**} {**абзац заполняется если участником является юридическое лицо**},

именуемый/именуемая/именуемые/именуемое в дальнейшем – «**Участник долевого строительства**», действующий/действующие/действующее от своего имени и в своих интересах, с другой стороны.

при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее – «**Закон № 214-ФЗ**»), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц осуществить реконструкцию (строительство) 4-х этажного (подземных этажей – 1) здания, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бакунинская, д. 5, принадлежащего Застройщику на праве собственности (Свидетельство о государственной регистрации права серия 77-АР № 805248 от 24.10.2014, запись регистрации № 77-77-11/011/2014-956 от 24.10.2014), кадастровый номер 77:01:0003023:1065, с устройством гостиничного комплекса с апартаментами, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (в дальнейшем – «**Комплекс**») на земельном участке, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Бакунинская, вл. 5; вл. 5 стр. 3, принадлежащем Застройщику на праве аренды (Договор аренды земельного участка от 03.02.2015 № М-01-046277, запись регистрации № 77-77/011-77/011/002/2015-826/1 от 17.06.2015, в редакции Дополнительного соглашения от 30.12.2016, запись регистрации № 77:01:0003023:2708-77/022/2017-1 от 28.04.2017), кадастровый номер 77:01:0003023:2708 (далее – «**Земельный участок**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный в **пункте 1.2. Договора**, а так же реализовать необходимую обеспеченность Комплекса инженерными сетями, объектами инфраструктуры в объеме, предусмотренном проектной документацией, а Участник долевого строительства обязуется уплатить стоимость Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные в **разделе 2 Договора**, и принять в **[общую совместную собственность/ общую долевую собственность/ собственность]** (далее – «**собственность**») Объект долевого строительства по акту приема-передачи. Производство строительных работ осуществляется на основании разрешения на строительство № 77-107000-015396-2017 от 25.09.2017, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.2. Объектом долевого строительства является **нежилое помещение (апартамент) № {номер апартамента}**, не являющееся объектом производственного назначения и не предназначенное для

использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг), приобретаемое для личного использования (проживания), входящее в состав Комплекса, расположенное в **подъезде № {подъезд}, на {этаж} этаже, общей площадью по проекту {площадь апартаментов} кв.м.** Основные характеристики Объекта долевого строительства и основные характеристики Комплекса, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Законом № 214-ФЗ, указаны в **Приложении №1 к Договору.**

Предварительные планировочные решения Объекта долевого строительства, с указанием его местоположения на этаже Комплекса, обозначены на поэтажном плане (**Приложение №2 к Договору**).

1.3. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: **второй квартал 2021 года.** При переносе срока получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с **пунктом 5.1.1. Договора,** срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства отодвигается на срок указанного переноса.

1.4. Проектная декларация опубликована в сети Интернет на официальном Интернет-сайте Застройщика: <http://tatlindom.ru>. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией, размещенными на указанном сайте.

1.5. По окончании реконструкции (строительства) адрес и номер Объекта долевого строительства будут определены в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в г. Москва.

1.6. Застройщик гарантирует, что в момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства никому другому не отчужден, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.7. Объем отделочных работ, производимых в Объекте долевого строительства Застройщиком, указывается в **Приложении №3 к Договору.** Работы, материалы, оборудование, указанные в **Приложении №3,** могут быть изменены/дополнены без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства на аналогичные. Между тем, Участник долевого строительства не вправе требовать изменения, дополнения отделочных работ по Договору, как в части, так и в полном объеме.

1.8. Отделочные работы, выполняемые по условиям **Приложения №3 к Договору** в Объекте долевого строительства, принимаются Участником долевого строительства одновременно с Объектом долевого строительства.

1.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Комплекс может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Комплекса может быть увеличена или уменьшена, а его инженерные коммуникации изменены. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые в случаях предусмотренных законодательством Российской Федерации будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации в сети Интернет на официальном Интернет-сайте Застройщика, указанном в **пункте 1.4. Договора.**

1.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что по итогам завершения строительства (реконструкции) Комплекса и его ввода в эксплуатацию вид разрешенного использования (ВРИ) земельного участка, на котором расположен Комплекс, может быть изменен Застройщиком без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления на ВРИ, необходимый для полноценной эксплуатации Комплекса.

2. Цена Договора, срок и порядок уплаты денежных средств.

2.1. Стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет сумму в размере **{стоимость одного квадратного метра} ({текстовая расшифровка стоимости}) рублей 00 копеек.**

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора, стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора и действует только для настоящего Договора.

Цена Объекта долевого строительства определена как произведение размера проектной площади нежилого помещения (апартаментов), указанной в **пункте 1.2. Договора,** умноженной на цену 1 (одного) квадратного метра, и составляет сумму в размере **{стоимость Объекта долевого строительства} ({текстовая расшифровка стоимости}) рублей 00 копеек** и включает:

- 1) сумму денежных средств по возмещению затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства в размере **{сумма денежных средств} ({текстовая расшифровка стоимости}) рублей 00 копеек,** НДС не облагается, и
- 2) сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 30% (тридцать процентов) от цены Объекта долевого строительства, что составляет **{сумма денежных средств} ({текстовая расшифровка стоимости}) рублей 00 копеек,** НДС не облагается.

2.1.1. Стороны пришли к соглашению, что окончательная стоимость услуг Застройщика, связанных с исполнением обязанностей, предусмотренных **пунктом 1.1. Договора**, определяется на дату передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства как разница между ценой Объекта долевого строительства и затратами на строительство Объекта долевого строительства по данным бухгалтерского учета Застройщика.

В случае если по окончании реконструкции (строительства) и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства у Застройщика формируется разница между суммой денежных средств по возмещению затрат на реконструкцию (строительство), учтенной в составе цены Объекта долевого строительства и уплаченной Участником долевого строительства, и фактическими затратами на реконструкцию (строительство), то данная разница является дополнительным вознаграждением Застройщика за оказанные им услуги.

2.1.2. Суммы превышения средств, направляемых на оплату услуг Застройщика, над фактическими затратами Застройщика, а также суммы превышения средств, направленных на возмещение затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства, над фактическими затратами на его реконструкцию (строительство) (после сдачи Комплекса в эксплуатацию), считаются вознаграждением Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат и расходуются Застройщиком по своему усмотрению, в том числе, но не ограничиваясь этим, на любые затраты (возмещение ранее понесенных (оплаченных) затрат), не предусмотренные статьей 18 Закона № 214-ФЗ.

На выбор один из предложенных ниже вариантов оплаты:

Аккредитив:

2.2. Для уплаты Застройщику 100% стоимости Объекта долевого строительства, указанной в **пункте 2.1. Договора**, Участник долевого строительства в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в {указать наименование банка} (далее «Банк») в пользу Застройщика на сумму {указывается сумма аккредитива с текстовой расшифровкой} рублей 00 копеек со следующими условиями открытия и оплаты: Срок действия Аккредитива – до _____ 201_ года, с возможной пролонгацией его срока действия.

2.2.1. Условием оплаты аккредитива является предоставление Застройщиком исполняющему Банку оригинала зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Платеж производится путем перечисления Банком безналичных денежных средств на счет Застройщика двумя платежами:

- Оплата возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства. Назначение платежа: «Возмещение затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_ г., НДС не облагается.»

- Оплата услуг Застройщика. Назначение платежа: «Оплата услуг Застройщика по реконструкции (строительству) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_ г., НДС не облагается.»

В случае, если Банком произведена оплата без соблюдения требований настоящего пункта, Застройщик самостоятельно разбивает платеж на сумму возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства и на сумму оплаты услуг Застройщика пропорционально их доле в общей Цене Объекта долевого строительства на основании **пункта 2.1. Договора**.

2.2.2. Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

2.2.3. Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора**;

- по истечении срока действия аккредитива;

- при отказе Получателя от использования аккредитива до истечения срока его действия.

2.2.4. В случае если в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего Договора Участник долевого строительства не откроет безотзывный покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив, настоящий Договор считается не заключенным.

2.2.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора**.

100 % оплата после регистрации ДДУ:

2.2. Оплата Цены Объекта долевого строительства, указанной в **пункте 2.1. Договора**, осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

2.2.1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Объекта долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата Цены Объекта долевого строительства производится двумя платежами:

- Оплата возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства. Назначение платежа: «Возмещение затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_г., НДС не облагается.»

- Оплата услуг Застройщика. Назначение платежа: «Оплата услуг Застройщика по реконструкции (строительству) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_г., НДС не облагается.»

В случае если Участник долевого строительства производит оплату по Договору частями, каждая часть также подлежит оплате двумя платежами, при этом суммы возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика определяются пропорционально их доле в общей Цене Объекта долевого строительства на основании **пункта 2.1. Договора.**

В случае, если Участником долевого строительства произведена оплата без соблюдения требований настоящего пункта, Застройщик самостоятельно разбивает платеж на сумму возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства и на сумму оплаты услуг Застройщика пропорционально их доле в общей Цене Объекта долевого строительства на основании **пункта 2.1. Договора.**

2.2.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках Договора, путем направления на электронный адрес, указанный в реквизитах Застройщика (**раздел 11 Договора**) копии платежного поручения с отметкой банка об исполнении или квитанции с отметкой банка о проведении платежа.

2.2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора.**

2.2.4. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Объекта долевого строительства, но не ранее даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной **пунктом 2.1. Договора**, до даты государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

Рассрочка с аккредитивом:

2.2. Оплата Цены Объекта долевого строительства, указанной в **пункте 2.1. Договора**, осуществляется в соответствии со следующим Графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (рублей)	Срок оплаты денежной суммы (включительно)
1	<СуммаРассрочкаКрГр>	не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора
2	<СуммаРассрочкаКрГр1>	<ДатаРассрочкаКрГр1>
3	<СуммаРассрочкаКрГр2>	<ДатаРассрочкаКрГр2>
4	<СуммаРассрочкаКрГр3>	<ДатаРассрочкаКрГр3>
5	<СуммаРассрочкаКрГр4>	<ДатаРассрочкаКрГр4>
6	<СуммаРассрочкаКрГр5>	<ДатаРассрочкаКрГр5>
ИТОГО: <СуммаДоговора> руб.		

Для оплаты первого взноса Цены Объекта долевого строительства в размере, указанном в пункте 1 **Графика платежей**, Участник долевого строительства в течение трех дней с момента подписания Договора открывает безотзывной, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в **[указать наименование банка]** (далее «Банк») в пользу Застройщика на сумму **[указывается сумма аккредитива с текстовой расшифровкой]** рублей 00 копеек со следующими условиями открытия и оплаты:

Срок действия Аккредитива – до _____ 201_ года, с возможной пролонгацией его срока действия.

2.2.1. Условием оплаты аккредитива является предоставление Застройщиком исполняющему Банку оригинала зарегистрированного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Платеж производится путем перечисления Банком безналичных денежных средств на счет Застройщика двумя платежами:

- Оплата возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства. Назначение платежа: «Возмещение затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_г., НДС не облагается.»

- Оплата услуг Застройщика. Назначение платежа: «Оплата услуг Застройщика по реконструкции (строительству) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_г., НДС не облагается.»

В случае, если Банком произведена оплата без соблюдения требований настоящего пункта, Застройщик самостоятельно разбивает платеж на сумму возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства и на сумму оплаты услуг Застройщика пропорционально их доле в общей Цене Объекта долевого строительства на основании **пункта 2.1. Договора**.

2.2.2. Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

2.2.3. Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора**;

- по истечении срока действия аккредитива;

- при отказе Получателя от использования аккредитива до истечения срока его действия.

2.2.4. Второй и последующие платежи в соответствии с Графиком платежей осуществляются Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора**.

Оплата Цены Объекта долевого строительства производится двумя платежами:

- Оплата возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства. Назначение платежа: «Возмещение затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_г., НДС не облагается.»

- Оплата услуг Застройщика. Назначение платежа: «Оплата услуг Застройщика по реконструкции (строительству) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_г., НДС не облагается.»

В случае если Участник долевого строительства производит оплату по Договору частями, каждая часть также подлежит оплате двумя платежами, при этом суммы возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика определяются пропорционально их доле в общей Цене Объекта долевого строительства на основании **пункта 2.1. Договора**.

В случае, если Участником долевого строительства произведена оплата без соблюдения требований настоящего пункта, Застройщик самостоятельно разбивает платеж на сумму возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства и на сумму оплаты услуг Застройщика пропорционально их доле в общей Цене Объекта долевого строительства на основании **пункта 2.1. Договора**.

2.2.5. Оплата по Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае если оплата по Договору за Участника долевого строительства будет производиться третьим лицом, Застройщику в срок не позднее 5 рабочих дней с даты оплаты должно быть представлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты.

2.2.6. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках Договора, путем направления на электронный адрес, указанный в реквизитах Застройщика (**раздел**

11 Договора) копии платежного поручения с отметкой банка об исполнении или квитанции с отметкой банка о проведении платежа.

2.2.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора**.

2.2.8. В соответствии с оплатой Цены Объекта долевого строительства, указанной в **пункте 2.1. Договора**, и Графиком платежей, указанным в **пункте 2.2. Договора**, ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

2.2.9. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Объекта долевого строительства, но не ранее даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной **пунктом 2.1. Договора**, до даты государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

Рассрочка с оплатой после регистрации:

2.2. Оплата Цены Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

- денежные средства в размере {указывается сумма платежа с текстовой расшифровкой} рублей 00 копеек перечисляются Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

- денежные средства в размере {указывается сумма платежа с текстовой расшифровкой} рублей 00 копеек перечисляются Участником долевого строительства в срок до {указать дату} включительно;

- денежные средства в размере {указывается сумма платежа с текстовой расшифровкой} рублей 00 копеек перечисляются Участником долевого строительства в срок до {указать дату} включительно;

- денежные средства в размере {указывается сумма платежа с текстовой расшифровкой} рублей 00 копеек перечисляются Участником долевого строительства в срок до {указать дату} включительно.

Оплата по Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае если оплата по Договору за Участника долевого строительства будет производиться третьим лицом, Застройщику в срок не позднее 5 рабочих дней с даты оплаты должно быть представлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты.

2.2.1. Учитывая, что оплата Цены Объекта долевого строительства производится частями, Участник долевого строительства осуществляет оплату каждой части двумя платежами, при этом суммы возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика определяются пропорционально их доле в общей Цене Объекта долевого строительства на основании **пункта 2.1. Договора**:

- Оплата возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства. Назначение платежа: «Возмещение затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_г., НДС не облагается.»

- Оплата услуг Застройщика. Назначение платежа: «Оплата услуг Застройщика по реконструкции (строительству) Объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № ___ от «__» _____ 201_г., НДС не облагается.»

В случае, если Участником долевого строительства произведена оплата без соблюдения требований настоящего пункта, Застройщик самостоятельно разбивает платеж на сумму возмещения затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства и на сумму оплаты услуг Застройщика пропорционально их доле в общей Цене Объекта долевого строительства на основании **пункта 2.1. Договора**.

2.2.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках Договора, путем направления на электронный адрес, указанный в реквизитах Застройщика (**раздел 11 Договора**) копии платежного поручения с отметкой банка об исполнении или квитанции с отметкой банка о проведении платежа.

2.2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора**.

2.2.4. В соответствии с оплатой Цены Объекта долевого строительства, указанной в **пункте 2.1. Договора**, и Графиком платежей, указанным в **пункте 2.2. Договора**, ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

2.2.5. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Объекта долевого строительства, но не ранее даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной **пунктом 2.1. Договора**, до даты государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

Ипотека:

2.2. Объект долевого строительства приобретается Участником долевого строительства частично за счет собственных и кредитных средств, предоставляемых Акционерным обществом Банк «_____» (адрес (местонахождение): _____, . ИНН _____, КПП _____, ОГРН _____, БИК _____, К/с _____ в _____; Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № _____ от _____) (далее - «Банк») согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ 20__ г., заключенному в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком (далее – «Кредитный договор») для целей приобретения в собственность Участника долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в **пункте 1.2. Договора**.

Участник долевого строительства уплачивает Цену Объекта долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора**, в следующем порядке:

- _____ (_____) рублей ____ копеек – из собственных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

- _____ (_____) рублей ____ копеек – из кредитных средств Банка в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Права на получение Объекта долевого строительства, указанного в **пункте 1.2. Договора**, приобретаемого Участником долевого строительства по Договору, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, находятся в залоге с момента государственной регистрации ипотеки, в соответствии с абзацем 2 пункта 5 статьи 5, пункта 2 статьи 11 и статьей 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Объект долевого строительства, указанный в **пункте 1.2. Договора**, приобретаемый Участником долевого строительства по Договору, в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Залогодержателем по указанным залогам является Банк - Акционерное общество Банк «_____».

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления Залогодержателя или Залогодателя.

2.2.2. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора, путем направления на электронный адрес, указанный в реквизитах Застройщика (**раздел 11 Договора**) копии платежного поручения с отметкой банка об исполнении или квитанции с отметкой банка о проведении платежа.

2.2.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, указанный в **разделе 11 Договора**.

2.2.4. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Объекта долевого строительства, но не ранее даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора),

предусмотренной **пунктом 2.1. Договора**, до даты государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

2.3. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах проектной площади, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровой деятельности. Цена Объекта долевого строительства подлежит изменению после получения разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию и уточнения фактической площади Объекта долевого строительства, в соответствии с обмерами, произведенными привлеченным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета. Указанная в данном пункте Договора уточненная цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта долевого строительства при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта долевого строительства организацией, осуществляющей техническую инвентаризацию или лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета.

2.4. После окончания строительства Комплекса, получения технической документации Застройщиком по итогам обмеров Комплекса привлеченным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, Стороны после получения Участником долевого строительства от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязаны произвести между собой следующие расчеты:

2.4.1. Если по результатам обмеров, произведенных привлеченным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, площадь Объекта долевого строительства, окажется больше его проектной площади, указанной в **пункте 1.2. Договора**, более чем на 1,5 (одна целая пять десятых) кв.м., Участник долевого строительства обязан внести дополнительные денежные средства за разницу между фактической площадью Объекта долевого строительства и проектной площадью Объекта долевого строительства исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в **пункте 2.1. Договора**, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения письменного требования от Застройщика.

В случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Если по результатам обмеров, произведенных привлеченным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, площадь Объекта долевого строительства окажется меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в **пункте 1.2. Договора**, более чем на 1,5 (одна целая пять десятых) кв.м. Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства за разницу между проектной площадью Объекта долевого строительства и фактической площадью Объекта долевого строительства исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в **пункте 2.1. Договора**, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения от Участника долевого строительства письменного требования о возврате денежных средств с указанием реквизитов, по которым должен быть осуществлен возврат.

2.4.3. Исходя из того, что площадь Объекта долевого строительства окончательно может быть установлена лишь после окончания реконструкции (строительства) и ввода Комплекса в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты в порядке ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

2.4.4. Если Цена Объекта долевого строительства увеличивается или уменьшается (в порядке и на условиях, предусмотренных **пунктами 2.4.1. и 2.4.2. Договора**), то и составляющая Цену Объекта долевого строительства сумма денежных средств на возмещение затрат на реконструкцию (строительство) Объекта долевого строительства соразмерно увеличивается или уменьшается. При этом стоимость услуг Застройщика изменению не подлежит.

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

Данный пункт Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным ст. 6 Закона № 214-ФЗ, и не требует дополнительного оформления каких-либо документов.

2.6. Сторонами допускается отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

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

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

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

2.8. В случае, если по данным результатов обмера площадь каких-либо частей Объекта долевого строительства (при наличии) в составе Фактической площади Объекта долевого строительства будет указана с каким-либо коэффициентом по отношению к иным частям Объекта долевого строительства, для целей **раздела 2 Договора** такой коэффициент не применяется, а площадь части Объекта долевого строительства будет приниматься с коэффициентом, равным 1 (одному).

3. Гарантии качества.

3.1. Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса подтверждает завершение строительства в полном объеме как Комплекса, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации, проектной декларации и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

3.2. Под существенными недостатками Объекта долевого строительства Стороны понимают отступления от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к существенному ухудшению качества Объекта, до такого состояния, которое делает Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

3.3. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (**пункт 3.2. Договора**), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных сроков, указанных в **пунктах 3.5, 3.6 Договора**, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

3.4. Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и получения Участником долевого строительства сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно **пункту 4.2.2. Договора**, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

3.5. Гарантийный срок для конструктивных элементов Объекта долевого строительства составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня

подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Комплексе.

3.7. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные на Объекте долевого строительства самим Участником долевого строительства или по его заказу.

3.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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 (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4. Обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение реконструкции (строительства) Комплекса в соответствии с проектной документацией и сроками реконструкции (строительства) и в установленном порядке получить Разрешение на ввод в эксплуатацию.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, для реконструкции (строительства) Комплекса, для целей, указанных в ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, в том числе для оплаты процентов за пользование кредитными и/или заемными средствами, а также на оплату основного долга кредитов и/или займов, привлекаемых Застройщиком для обеспечения финансирования реконструкции (строительства) Комплекса.

4.1.3. Обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности посредством создания и ведения в сети Интернет-сайта.

4.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о завершении реконструкции (строительства) Комплекса в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства путем направления сообщения по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу для корреспонденции или вручения Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный **пунктом 1.3. Договора**, по акту приема-передачи при условии совершения оплаты Цены Объекта долевого строительства в полном объеме, в том числе с учетом **пункта 2.3. Договора**.

4.1.6. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в том числе одностороннего Акта приема-передачи.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором.

4.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика, указанного в **пункте 4.1.4. Договора**, осмотреть Объект долевого строительства в присутствии представителя Застройщика и прибыть по адресу, указанному в сообщении, для приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

4.2.3. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не вносить изменения в функциональное назначение Объекта долевого строительства и входящих в него помещений,

не проводить перепланировку, переоборудование Объекта долевого строительства, а также не проводить работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Комплекса.

В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10 (Десять) % от Цены Объекта долевого строительства и возмещения всех убытков и потерь, а также вправе потребовать по выбору Застройщика выполнения одного из следующих мероприятий:

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

4.2.4. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по эксплуатации, в том числе охране и оплате коммунальных платежей за обслуживание Объекта долевого строительства, мест/помещений общего пользования, технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания более чем одного помещения Комплекса, иного общего имущества Комплекса (оплата содержания, управления и ремонта Комплекса и прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством, услуги Управляющей компании Комплекса), расходы по оплате аренды Земельного участка.

4.2.4.1. Стороны договорились, что после ввода в эксплуатацию Комплекс эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Комплекса в эксплуатацию. Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Комплексом и управляющей организацией для обслуживания Комплекса, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Комплекса и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства обязан заключить договор с указанной Застройщиком управляющей компанией при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.2.4.2. Компенсировать Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя, в том числе, но не ограничиваясь, плату за коммунальные, эксплуатационные услуги, в том числе охрану с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до момента заключения договора управления с управляющей компанией, в случае, если по каким-либо причинам он не был подписан в дату подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Размер причитающихся с Участника долевого строительства платежей для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Объекта долевого строительства и определяется Застройщиком:

- 1) расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление);
- 2) на основании договоров, заключенных по поводу управления, эксплуатации и содержания Комплекса;
- 3) иными возможными способами, в том числе, в случае отсутствия приборов учета потребленных коммунальных услуг, на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

4.2.4.3. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приему Объекта долевого строительства в установленный Договором срок и Застройщик понес указанные в **пункте 4.2.4. Договора** расходы и/или их часть, Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предъявления требования Застройщиком оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Комплекса соразмерно окончательной фактической площади Объекта долевого строительства, начиная с даты истечения срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи.

4.2.5. В случае уступки своих прав и обязанностей по Договору в соответствии с **пунктом 5.2.2. Договора** предоставить Застройщику оригинал соглашения об уступке, с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации.

4.2.6. В течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подать заявление на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в ЕГРН права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства представить Застройщику подтверждение осуществления указанных действий.

5. Права Сторон.

5.1 Застройщик вправе:

5.1.1. Переносить срок ввода Комплекса в эксплуатацию на срок не более 6 (шести) месяцев путем письменного уведомления Участника долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, в случае, если строительные работы полностью завершены, но при этом разрешение на ввод в эксплуатацию Комплекса не получено. При этом данный пункт Договора является соответствующим соглашением Сторон, предусмотренным ст. 6 Закона № 214-ФЗ, и не требует дополнительного оформления каких-либо документов.

5.1.2. Досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.

5.1.3. Оказать Участнику долевого строительства содействие в государственной регистрации настоящего Договора и оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора (договоров).

5.1.4. Отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случаях:

- 1) просрочки внесения платежа по Договору Участником долевого строительства в течение более чем двух месяцев в случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Объекта долевого строительства должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;
- 2) систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей по Договору, а именно более чем три раза в течение двенадцати месяцев, или просрочка внесения платежа в течение более чем двух месяцев в случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Объекта долевого строительства должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период;
- 3) в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения обязательств по настоящему Договору Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней с момента направления письменного предупреждения о необходимости погашения Участником долевого строительства задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Застройщик обязан вернуть ранее перечисленные денежные средства Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту своего нахождения.

5.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный **пунктом 4.2.2. Договора** 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, вправе составить односторонний акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи, и Участник долевого строительства несет все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Комплекса, расходы по оплате аренды Земельного участка, с даты составления такого одностороннего акта.

5.1.6. Приостановить передачу Объекта долевого строительства до исполнения в полном объеме Участником долевого строительства договорных обязательств по оплате Цены Объекта долевого строительства, в том числе предусмотренных **пунктом 2.3. Договора**.

5.1.7. По своему усмотрению выбрать для проведения кадастровых работ кадастрового инженера в отношении Комплекса и Объекта долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Знакомиться с информацией о Застройщике и ходе реконструкции (строительства) Комплекса, без возможности влиять на деятельность Застройщика по реконструкции (строительству) Комплекса.

5.2.2. Уступать права требования по Договору третьим лицам только с предварительного письменного согласия Застройщика при условии государственной регистрации настоящего Договора и уплаты Цены

Объекта долевого строительства в полном объеме и при условии перечисления на расчетный счет Застройщика платы в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору в размере, установленном Застройщиком на дату указанной уступки. При этом государственная регистрация изменений в Договор, связанных с уступкой права, осуществляется за счет Участника долевого строительства.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

5.2.3. Заключить с Застройщиком возмездный договор оказания услуг по государственной регистрации настоящего Договора и регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6. Залог земельного участка.

6.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства в залоге находится право аренды Земельного участка, на котором осуществляется реконструкция (строительство) Комплекса, и строящийся Комплекс в порядке, установленном статьями 13-15 Закона №214-ФЗ. Залог на находящиеся на Земельном участке здания и сооружения, подлежащие сносу в соответствии с Проектной документацией, у Участника долевого строительства не возникает.

6.2.1. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, указанного в Договоре, а также объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, но не ограничиваясь, Объектов долевого строительства, незавершенного строительства, Комплекса, нежилых помещений Комплекса, в том числе апартаментов, машиномест и прочего с условием соблюдения при этом норм Закона №214-ФЗ.

6.2.2. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (право аренды Земельного участка, объекты недвижимости, расположенные и строящиеся на Земельном участке, в том числе, но не ограничиваясь: Объекты долевого строительства, незавершенного строительства, Комплекс, нежилые помещения Комплекса, апартаменты, машиноместа, прочее) на иной, в том числе:

- на земельный участок, который может быть образован в результате преобразования (раздела, присоединения и прочего изменения) Земельного участка, в том числе, но не ограничиваясь, в результате действий, указанных в **пункте 6.4. Договора**, а также в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела Земельного участка;

- на иной предмет залога, заменяющий соответствующий предмет залога в результате изменений проектной документации, Комплекса, нежилых помещений Комплекса, апартаментов, машиномест и прочего.

В случае замены предмета залога Участник долевого строительства, подписывая Договор, соглашается на перенос Застройщиком записи о залоге (ипотеке) с предмета залога (права аренды Земельного участка, объекты недвижимости, расположенные и строящиеся на земельном участке, в том числе, но не ограничиваясь: Объекты долевого строительства, незавершенного строительства, Комплекс, нежилые помещения Комплекса, апартаменты, машиноместа, прочее) на иной предмет залога (объект недвижимости и/или один из вновь образованных земельных участков, на измененный земельный участок) по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

6.3. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться предметом залога, указанным в **пункте 6.1. Договора**, без согласия Участника долевого строительства, за исключением случаев, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение предметом залога прямо предусмотрено Законом № 214-ФЗ.

6.4. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 346 Гражданского кодекса РФ, Участник долевого строительства выражает согласие на осуществление Застройщиком по своему усмотрению всех юридических и фактических действий с Земельным участком, на котором осуществляется строительство Комплекса (включая, но не ограничиваясь: раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах; объединение с иными земельными участками; перераспределение; выдел земельных участков; уменьшение или увеличение площади Земельного участка в связи с различного рода действиями; межевание любого рода; осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды Земельного участка под Комплексом и/или Зданием, указанным в **пункте 1.1. Договора**, оформление прав на образованные земельные участки, в том числе на изменение условий договора аренды земельного участка, указанного в

пункте 1.1. Договора, и осуществление регистрационных действий, в том числе в Росреестре). Указанное в **данном пункте Договора** означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства. Вместе с тем, Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в виде отдельного документа.

7. Право собственности.

7.1. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает:

1) доля в праве собственности на общее имущество Комплекса, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, в том числе: входные группы, лифтовые холлы, мусорокамеры, лестницы и лестничные площадки, тамбуры, лифты, иные шахты, коридоры, крыши, а также иные помещения общего пользования, перечень которых указан в проектной декларации Комплекса, публикуемой Застройщиком;

2) доля в праве аренды Земельного участка, на котором расположен Комплекс.

Данные доли в праве аренды Земельного участка и в праве собственности на общее имущество Комплекса не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

7.2. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является подтверждением доли в праве аренды Земельного участка, на котором расположен Комплекс, и доли в праве собственности на общее имущество Комплекса.

7.3. Состав общего имущества Комплекса и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации по аналогии с многоквартирными жилыми домами (с жилищным законодательством РФ).

7.4. Государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, на доли в праве аренды Земельного участка и в праве собственности на общее имущество Комплекса и связанные с этим затраты, государственные пошлины и прочее оплачиваются Участником долевого строительства дополнительно и не входят в цену Объекта долевого строительства, указанную в Договоре.

8. Ответственность Сторон.

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иными нормативными актами Российской Федерации.

8.2. Стороны Договора освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона Договора не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

8.3. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в десятидневный срок.

9. Прочие условия.

9.1. В случае возникновения любых противоречий, претензий и разногласий, а также споров, связанных с исполнением Договора, Стороны предпринимают усилия для урегулирования таких противоречий, претензий и разногласий в обязательном претензионном порядке. В случае невыполнения Сторонами своих обязательств и недостижения взаимного согласия споры по Договору передаются в судебные органы в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

9.2. В случае возникновения изменений в реквизитах Участника долевого строительства, смены указанного в Договоре почтового адреса и/или иных адресов, других обстоятельствах и фактах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней письменно (нарочно и/или заказным письмом с уведомлением и описью вложения) известить Застройщика об этих изменениях.

В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных **настоящим пунктом Договора**, Участник долевого строительства в полном объеме несет ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия, а все действия, совершенные Застройщиком по имеющимся у Застройщика реквизитам Участника долевого строительства считаются совершенными Застройщиком должным образом.

9.3. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), иных реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на Интернет-сайте Застройщика по электронному адресу <http://tatlindom.ru>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (если соответствующие реквизиты Застройщика указываются в Проектной декларации). Участник долевого строительства считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на Интернет-сайте и размещения Проектной декларации на указанном сайте. С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера, а так же в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» заявляет свое согласие на обработку, передачу и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства (как переданных к дате заключения Договора, так и тех, что будут переданы в дальнейшем) в целях заключения и исполнения Договора. Данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, составляющего 7 (семь) лет с момента их получения.

9.5. Во всем, что не урегулировано Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора.

10.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

10.2. Затраты по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему Стороны несут в равных долях, если иное не предусмотрено условиями Договора.

10.2. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения Договора, утрачивают силу с момента вступления в силу Договора.

10.3. Односторонний отказ от исполнения Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном Договором и законодательством Российской Федерации. При этом любые изменения и дополнения к Договору оформляются путем подписания Сторонами дополнительных соглашений, которые являются неотъемлемыми частями настоящего Договора и подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, указанных в **пунктах 2.5., 5.1.1. Договора**.

10.4. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

10.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.6. Приложения:

- 1) Приложение № 1 «Проектные характеристики Объекта долевого строительства».
- 2) Приложение № 2 «Планировка Объекта долевого строительства. поэтажный план».
- 3) Приложение № 3 «Ведомость внутренней отделки».

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Бакунинская»

Адрес место нахождения: 105005, г. Москва, ул.
Бакунинская, д. 1-3, эт. 2, пом. 16.1
Адрес для корреспонденции:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ФИО

Дата рождения: {дата рождения}.
Место рождения: {место рождения}

105005, г. Москва, ул. Бакунинская, д.1-3
ОГРН 5137746199993
ИНН 7725813020,
КПП 772501001
р/с 40702810738000013337
в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Паспорт: {паспортные данные, в том числе
серия, номер, кем и когда выдан, код
подразделения}
Зарегистрирован по адресу: {адрес постоянной
регистрации}

Адрес электронной почты: hello@tatlindom.ru

Генеральный директор

ФИО

_____/Шенгелия Т.Т./
М.П.

_____/_____/

Проектные характеристики Объекта долевого строительства и его Цена

Условный номер помещения	Назначение	Номер подъезд	Этаж расположения	Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	Проектная площадь частей Объекта долевого строительства, кв.м.		Цена за 1 кв.м., руб.	Стоимость Объекта долевого строительства, руб.
					Наименование частей помещения	Площадь, кв.м.		
	Нежилое							

Назначение: Нежилое

Проектная площадь Объекта долевого строительства: [] кв.м.

Характеристики Комплекса:

- 1) Тип здания: гостиничный комплекс с апартаментами, нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.
- 2) Назначение: нежилое.
- 3) Этажность: 12-13+1 подз. эт.
- 4) Общая площадь: 18 698,55 кв.м.
- 5) Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); поэтажные перекрытия- монолитные железобетонные.
- 6) Класс энергоэффективности: В+.
- 7) Сейсмостойкость: в соответствии с действующими нормативными документами СП 14.13330.2014, расчет на сейсмостойкость не производится.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Бакунинская»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ФИО

Генеральный директор

_____ /Шенгелия Т.Т./ _____ / _____ /

Планировка Объекта долевого строительства. Поэтажный план.

План Объекта долевого строительства должен отображать в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося **Объектом долевого строительства** нежилого помещения, местоположение **Объекта долевого строительства** на этаже строящегося **Комплекса**.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Бакунинская»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ФИО

Генеральный директор

_____/Шенгелия Т.Т./

_____/_____/

Ведомость внутренней отделки

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняется отделка в объеме {на выбор: «Basic»/ «Premium»} в цветовом решении {на выбор: «Tatlin White»/ «Tatlin Blue»}:

1. Описание материалов и готовых изделий, применяемых при отделке Объекта долевого строительства в объеме {на выбор: «Basic»/ «Premium»}:

Помещение коридора:

- *стены:*
- *потолки:*
- *полы:*
- *электроустановочное оборудование:*
- *входная дверь:*
-

Помещение кухни:

- *стены:*
- *потолки:*
- *полы:*
- *кухонное оборудование и мебель:*
- *сантехническое оборудование:*
- *электроустановочное оборудование:*

Помещение гостиной:

- *стены:*
- *потолки:*
- *полы:*
- *электроустановочное оборудование:*

Помещение санузла:

- *сантехническое оборудование:*
- *потолки:*
- *пол:*
- *стены:*
- *двери:*
- *электроустановочное оборудование:*

Помещение спальни:

- *стены:*
- *потолки:*
- *полы:*
- *электроустановочное оборудование:*

2. Сторонами согласовано, что Объект долевого строительства передается Участнику с выполнением {на выбор}:

- {работы по монтажу разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения};
- {работы по монтажу разводки трубопроводов канализации для сантехнического оборудования на кухне и в санузлах};
- {работы по устройству теплых электрических полов};
- {работы по монтажу разводки воздуховодов вытяжной вентиляции и вытяжных решеток};
- {работы по монтажу внутриквартирной электрической сети};
- {работы по монтажу внутриквартирной разводки трубопроводов и оборудования отопления};

- {работы по монтажу электрического щита внутри Объекта и прокладки кабелей слаботочных систем};
- {иные виды работы}.

3. Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «**Материалы**»). Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы, без ухудшения их качества и изменения стилиевой концепции оформления Объекта долевого строительства. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства (ГОСТ, СНиП, технические регламенты).

4. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы, сантехнические и столярные изделия, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, элементов отделки и изделий, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации элементов отделки, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если указанные недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки и изделий.

6. Гарантийный срок, установленный в настоящем Приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником долевого строительства, а также материалы и изделия, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Бакунинская»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ФИО

Генеральный директор

_____ /Шенгелия Т.Т./ _____ / _____ /