

ДОГОВОР № ПРИМ-___/19
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

« » _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМАВЕРА», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Перлина Алексея Олеговича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Граждан _____ Российской Федерации _____,
дата рождения _____, место рождения: _____, пол _____, паспорт РФ:
серия _____, номер _____, выдан _____, дата
выдачи: _____, код подразделения: _____, зарегистрирован _____ по адресу:
_____, именуем _____ в дальнейшем «**Участник**», с
другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Многоквартирный дом** – многофункциональный комплекс со встроенно – пристроенными помещениями дошкольного образования со следующими основными характеристиками:

- расположение: г. Москва, САО, район Западное Дегунино, ул. Дегунинская, вл. 5
- вид: многоквартирный дом
- назначение: жилое
- этажность: 22
- общая площадь (проектная), кв.м.: 26 712,22

Общая площадь Многоквартирного дома окончательно определяется по завершении строительства на основании сведений о фактической общей площади Многоквартирного дома, указанных в технических документах (технический паспорт и (или) кадастровый паспорт или иной подобный документ), подготовленных Органом технической инвентаризации.

• материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные
- класс энергоэффективности: А
- класс сейсмостойкости: 5 баллов

1.1.2. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, площадью 6 697 кв.м., с кадастровым номером: 77:09:0002024:9, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки);

- обслуживание жилой застройки;

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии);

- магазины (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания);

- бытовое обслуживание (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания);

- здравоохранение (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии),

расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дегунинская, вл. 5.

1.1.3. **Инструкция по эксплуатации** – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Административного помещения и входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Административного помещения предусмотрена Договором), систем инженерно-технического

обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.1.4. **Объект долевого строительства (далее - Административное помещение)** – нежилое помещение (Административное помещение), основные характеристики которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, подлежащее передаче Участнику в сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Одновременно с Административным помещением Участнику передается доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Административное помещение и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество входят в состав Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника.

1.1.5. **Проектная площадь Административного помещения** – площадь, определенная на основании Проектной документации и состоящая из суммы площадей всех частей Административного помещения.

1.1.6. **Фактическая площадь Административного помещения** – площадь, состоящая из суммы площадей всех частей Административного помещения, подлежащая определению после окончания строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Административного помещения Органом технической инвентаризации.

1.1.7. **Орган технической инвентаризации** – орган или организация, или иное уполномоченное лицо в соответствии с Применимым правом, которые осуществляют функции по техническому учету и технической инвентаризации жилого и нежилого фонда, и подготовке технических документов, содержащих сведения о данных объектах (об их площади), в том числе технических паспортов и (или) кадастровых паспортов и иных подобных документов.

1.1.8. **Проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Многоквартирного дома и его составных частей, получившая положительное заключение экспертизы.

1.1.9. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «ПРИМАВЕРА», владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство.

1.1.10. **Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Многоквартирного дома требованиям градостроительного плана земельного участка и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с Проектной документацией.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также градостроительным планом Земельного участка.

1.1.12. **Регистрирующий орган** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.1.13. **Передаточный акт** – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Административного помещения и принятие его Участником.

1.1.14. **Применимое право** - федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств участников долевого строительства, построить (создать) Многоквартирный дом, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Административное помещение, определенное Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Административное помещение в порядке и сроки, определенные настоящим Договором и Применимым правом, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Основные характеристики, а также план Административного помещения, отображающий

в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей, местоположение Административного помещения на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, а также иные сведения согласованы Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

Характеристики Административного помещения, указанные в Приложении № 1 к Договору, являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Административное помещение. При этом площадь Административного помещения уточняется по данным первичных обмеров, проводимых Органом технической инвентаризации.

2.3. Состояние Административного помещения, в котором оно должно находиться при его передаче Участнику, включая отделочные работы (в случае если отделка Административного помещения предусмотрена Договором), Стороны согласовали в Приложении № 2 к Договору.

2.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Административного помещения с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору. В период действия настоящего Договора Застройщик не будет заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Административного помещения с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

2.5. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

2.6. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

2.6.1. *Договор аренды земельного участка № М-09-036607 от 27.01.2012 г., зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) «29» февраля 2012 г. за № 77-77-14/005/2012-462.*

2.6.2. *Разрешение на строительство № 77-131000-016476-2018 от 19 февраля 2018 года.*

2.6.3. *Проектная декларация. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: <https://lyubov-i-golubi.ru> и в Единой информационной системе жилищного строительства <https://наш.дом.рф>*

2.6.4. *Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статьи 20 и 21 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от 06.03.2018 г. № 77-13-107/8.*

2.7. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией, указанной в п. 2.6.3. Договора и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Многоквартирного дома и Административного помещения, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных Проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многоквартирного дома.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

3.1. Срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – 31 марта 2020 года.

3.2. Застройщик обязан передать, а Участник принять Административное помещение не позднее 31 декабря 2020 года.

3.3. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Административного помещения Участнику в любой день по своему усмотрению (до наступления даты указанной в пп. 3.2. Договора, но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Административного помещения, о чем уведомляет Участника в порядке, предусмотренном пп. 15.3.2. Договора. При этом при досрочной передаче Административного помещения Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимый для передачи Административного помещения.

3.4. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора, обязан направить Участнику соответствующее уведомление.

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе один раз в одностороннем порядке перенести срок окончания строительства Многоквартирного дома, указанного в п. 3.1. Договора, на срок не более 6 (шести) месяцев в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данный срок, при условии, что данные изменения срока не влекут изменения срока передачи Административного помещения, согласованного в Договоре. При этом данное положение является соглашением Сторон об изменении срока окончания строительства Многоквартирного дома, указанного в п. 3.1. Договора, не требует оформления дополнительных соглашений и вступает в силу со дня получения Участником уведомления, указанного в п. 3.4. Договора.

3.6. В случае повторного переноса Застройщиком срока строительства Многоквартирного дома, Застройщик вправе предложить Участнику перенести срок окончания строительства Многоквартирного дом путем подписания дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

4.1. Передача Административного помещения Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

4.2. Застройщик обязуется передать Административное помещение Участнику в срок, предусмотренный разделом 3 Договора, при условии оплаты Участником Застройщику цены настоящего Договора в полном объеме (встречное исполнение).

4.3. В случае неполной оплаты Участником цены Договора, Застройщик вправе не передавать Административное помещение Участнику. При этом срок, в течение которого Административное помещение не было передано Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не считается.

4.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Административного помещения направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Административного помещения к передаче, а также о необходимости принятия Участником Административного помещения по Передаточному акту и о последствиях его бездействия, по почте в порядке, предусмотренном п. 15.3.2. Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.5. Участник в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения, указанного в п. 4.4. Договора, обязуется произвести осмотр Административного помещения с участием представителя Застройщика, предварительно согласовав дату и время прибытия с представителем Застройщика в порядке, указанном в сообщении о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Административного помещения к передаче. После проведенного осмотра при отсутствии замечаний к качеству построенного Административного помещения, Участник обязуется подписать Передаточный акт, в том числе – в случае необходимости подписать составленное по форме Застройщика дополнительное соглашение к Договору об уточнении параметров Административного помещения по результатам обмеров, произведенных Органом технической инвентаризации.

4.6. При наличии замечаний к качеству построенного Административного помещения и отказе от подписания передаточного акта, Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Административного помещения требованиям, в порядке, определенном в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

4.7. Административное помещение считается переданным Участнику с даты подписания Сторонами Передаточного акта. После подписания Передаточного акта Участник передает подписанные со своей стороны экземпляры Передаточного акта Застройщику. Застройщик обязуется подписать экземпляры Участника и передать их Участнику нарочно либо почтовым отправлением в течение 30 (тридцати) календарных дней.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Административного помещения в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Административного помещения Застройщик передает Участнику Инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Административного помещения, его сроке службы и входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Административного помещения предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.8. При уклонении Участника от принятия Административного помещения в предусмотренный п. 4.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Административного помещения, Застройщик по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты передачи Административного помещения, указанной в п. 3.2. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Административного помещения Участнику. При этом риск случайной гибели Административного помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Административного помещения.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Административного помещения вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или при необоснованном отказе Участника от принятия Административного помещения Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

4.9. При этом под уклонением Участника от принятия Административного помещения понимается: не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Передаточного акта или акта, в котором указывается несоответствие Административного помещения требованиям, в порядке, определенном в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Административного помещения к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником направленного в соответствии с п. 4.4. Договора сообщения по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты его доставки в почтовое отделение по адресу Участника, либо отказе Участника от вручения ему данного сообщения под расписку).

4.10. С даты подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче, Участник несет все затраты, связанные с содержанием Административного помещения, в том числе, но не ограничиваясь: затраты по эксплуатации Административного помещения, затраты по техническому и коммунальному обслуживанию.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора). Цена Договора, указанная в настоящем пункте, является твердой и подлежит пересмотру исключительно в случае, указанном в п 9.4 настоящего Договора. Цена Договора состоит из:

5.1.1. Суммы денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Административного помещения в размере 95 % (девяносто пять процентов) от Цены Договора. Денежные средства на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Административного помещения являются средствами целевого финансирования (подп. 14 п. 1 ст.

251 Налогового Кодекса Российской Федерации), не облагаются НДС, но включают НДС, уплаченный контрагентам.

5.1.2. Суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% (пять процентов) от Цены Договора. Услуги Застройщика НДС не облагаются в соответствии с пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса Российской Федерации.

5.2. Сторонами согласовано, что положительная разница между Ценой Договора, фактическими затратами на строительство Административного помещения и стоимостью услуг Застройщика в размере, указанном в пп. 5.1.2. Договора, является экономией Застройщика, не облагаемой НДС, которая остается в распоряжении Застройщика и признается оплатой услуг Застройщика после окончания строительства и на момент подписания Передаточного акта.

5.3. Уплата Участником Застройщику Цены Договора производится в срок не позднее **5 (Пяти)** банковских дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе с **указанием в Назначении платежа «Оплата по договору №ПРИМ-___/19 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от « »_____ 2019 г., НДС не облагается».**

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

Уплата денежных средств возможна иным способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, по согласованию с Застройщиком.

5.4. Датой исполнения обязанности Участника по оплате цены Договора признается дата поступления полной суммы денежных средств, указанных в п.5.1. Договора, на расчетный счет Застройщика.

5.5. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.6. Денежные средства, уплачиваемые Участником по Договору, подлежат использованию Застройщиком только на цели, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

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

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

5.8. Сторонами согласовано, что в случае оплаты Участником Цены Договора по частям или не в полном объеме, сумма фактически поступивших на расчетный счет Застройщика денежных средств также состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Административного помещения в размере 95 % (девяносто пять процентов) от Цены Договора и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере 5% (пять процентов) от Цены Договора в соответствии с п.п. 5.1.1. – 5.1.2. Договора.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Административного помещения должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Административное помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Административного помещения, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Административного помещения Участнику в порядке, определенном разделом 4 Договора. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Административного помещения, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Административного помещения.

Гарантийный срок на отделочные работы в Административном помещении (в случае если отделка Административного помещения предусмотрена Договором), перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Административного помещения, при этом гарантийный срок, предусмотренный настоящим абз. 2, п. 6.2. Договора, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае если Административное помещение построено с недостатками, которые делают его непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное требование:

- предъявляется Застройщику нарочно в письменном виде или почтовым отправлением;
- содержит указание о выявленном несоответствии со ссылкой на норму/положение Договора, Проектной документации, нормативно-правового акта, технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- устанавливает разумный срок устранения недостатков, но не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения требования Застройщиком.

Стороны пришли к Соглашению о том, что требования Участника, не соответствующие вышеуказанным условиям, не подлежат рассмотрению Застройщиком и не считаются предъявленными Участником.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Административного помещения или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». При этом Участник обязан доказать факт существенности нарушения, предоставив заключение уполномоченного эксперта/специалиста.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Административного помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

6.5.1. нормального износа Административного помещения или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Административного помещения предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Административного помещения или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Административного помещения предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.3. ненадлежащего ремонта Административного помещения или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Административного помещения предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;

6.5.4. нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Административного помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Административного помещения, входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Административного помещения предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.5. ненадлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, в том числе Административного помещения, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников недвижимости, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы или оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечивающих снабжение Многоквартирного жилого дома коммунальными ресурсами.

6.6. Стороны признают, что свидетельством качества Административного помещения, соответствие его Проектной документации, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Многоквартирного дома Проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с Проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Использовать денежные средства Участника, уплаченные по настоящему Договору, исключительно в целях, определенных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

7.1.5. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в сроки, предусмотренные Договором, передать Участнику Административное помещение по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Административного помещения к передаче Участнику.

7.1.8. Осуществить постановку Многоквартирного дома на кадастровый учет.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Административного помещения до его передачи Участнику.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Без согласования с Участником вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

7.2.2.1. изменения Проектной документации, повлекшие допустимое изменение Проектной площади Административного помещения, т.е. в размере не более 5% (Пяти процентов) от указанной площади;

7.2.2.2. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Административное помещение;

7.2.2.3. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Административного помещения (затруднение доступа в Административное помещение и т.п.);

7.2.2.4. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

7.2.2.5. изменения решений фасада Многоквартирного дома;

7.2.2.6. изменения чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

7.2.2.7. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

7.2.2.8. изменения вида использования нежилых помещений Многоквартирного дома;

7.2.2.9. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

7.2.3. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и Административного помещения исполнителя, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам исполнителем, выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким исполнителем работ по обмерам Многоквартирного дома и Административного помещения), при условии, что данный исполнитель соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

7.3. Участник обязуется:

7.3.1. Передать Застройщику в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора.

7.3.2. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора самостоятельно подать Договор на государственную регистрацию в Регистрирующий орган.

Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями Применимого права для регистрации настоящего Договора. О заключении такого договора Участник обязан уведомить Застройщика в течение 2-х календарных дней с даты его заключения.

Участник либо уполномоченное им лицо обязаны заранее уведомить Застройщика о дате, в которую будет осуществлена подача Договора на государственную регистрацию.

7.3.3. В полном объеме нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора в Регистрирующем органе.

7.3.4. Принять Административное помещение в порядке и сроки, определенные в разделе 3 и 4 Договора.

7.3.5. С момента приемки Административного помещения Участником по Передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Административного помещения, самостоятельно нести бремя содержания Административного помещения, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Административного помещения и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Административного помещения и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные Применимым правом.

7.3.6. До передачи Административного помещения Участнику по Передаточному акту не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Административного помещения, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

7.3.7. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Административного помещения до полной оплаты Цены Договора.

7.3.8. В случае если Застройщик понес указанные в пункте 7.3.5. Договора расходы и/или их часть, Участник обязан компенсировать Застройщику в полном объеме такие расходы с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), которая осуществляет управление Многофункциональным зданием в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика.

Данные расходы не входят в Цену Договора и определяются Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг, а в случае их отсутствия - на основании утвержденных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг.

7.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства (создания) Многоквартирного дома.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником Цены Договора.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с Применимым правом и требованиями настоящего Договора.

7.4.4. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Административного помещения в разумный срок в случае, если Административное помещение построено (создано) с отступлениями от условий настоящего Договора, не соответствует Проектной документации и требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4.5. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается - только после уплаты Застройщику Цены Договора. Участник обязан в течении 1 (одного) рабочего дня с

момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в письменной форме известить Застройщика о состоявшейся уступке.

8.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после письменного согласования такой уступки Застройщиком, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном Применимым правом.

Расходы по регистрации уступки прав требований несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

8.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Административного помещения.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Общая фактическая площадь Административного помещения определяется по правилам технической инвентаризации и кадастрового учета.

9.2. Указанная в Приложении № 1 Общая проектная площадь Административного помещения не является окончательной и после окончания строительства Многоквартирного дома может отличаться от величины, указанной в Приложении № 1 к Договору.

Сторонами допускается отклонение Общей фактической площади Административного помещения от Общей проектной площади Административного помещения (как в большую, так и в меньшую сторону), установленной после завершения строительства на основании результатов обмеров Административного помещения, проведенных Органом технической инвентаризации, не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Административного помещения в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и, после уточнения Фактической площади Административного помещения по результатам первичных обмеров, результаты обмеров не будут являться основанием для осуществления дополнительных взаиморасчетов между Сторонами, как в случае увеличения, так и в случае уменьшения Фактической площади Административного помещения в указанных выше пределах.

9.3. В случае если после проведения обмеров Фактическая площадь Административного помещения изменится более чем на 5% (Пять процентов) как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения по отношению к Проектной площади Административного помещения, Застройщик направит Участнику дополнительное соглашение об изменении площади Административного помещения и, изменении в связи с этим Цены договора, а Участник обязан подписать указанное дополнительное соглашение.

9.4. В случае отклонения Фактической площади Административного помещения от Проектной площади Административного помещения более чем на 5% (Пять процентов), сумма доплаты/возврата указанная в соответствующем дополнительном соглашении к Договору определяется исходя из произведения разницы Фактической площади Административного помещения и Проектной площади Административного помещения на цену одного квадратного метра, определенную расчетным методом (частное получаемое путем деления Цены договора на Проектную площадь Административного помещения).

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ

10.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору, с момента государственной регистрации Договора у Участника, совместно с другими участниками долевого строительства, в силу закона возникает право залога на следующее право и имущество:

10.1.1. на право аренды Земельного участка, указанного в п.п. 2.6.1. Договора;

10.1.2. на строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом, в том числе объект незавершенного строительства Многоквартирного дома (при регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства Многоквартирного дома).

10.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, до даты подписания Передаточного акта, Административное помещение считается находящейся в залоге у Участника.

10.3. Удовлетворение требований Участника за счет заложенного имущества осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным Применимым правом.

10.4. Участник уведомлен о том, что на момент подписания настоящего Договора право аренды на Земельный участок, указанное в п. 2.6.1. Договора, передано в залог Публичному

акционерному обществу «Сбербанк России» на основании Договора ипотеки № 00580018/00752200-1и от 15 июня 2018 г. (далее – Договор ипотеки), запись регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости № 77:09:0002024:9-77/012/2018 – 64 от 30 июля 2018 г.

Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» выдано согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества и на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента их передачи участникам долевого строительства в соответствии с ч. 7 ст. 13 (ч. 2 ст. 15, ч. 8 ст. 13) Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

11.2. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Застройщик обязуется возвратить полученные денежные средства Участнику, а Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Регистрирующем органе.

12.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

12.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Административного помещения Участнику.

12.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Административного помещения.

13. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

13.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с Применимым правом.

13.2. Расторжение или изменение настоящего Договора по соглашению Сторон должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.3. Договора.

13.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

14. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

14.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий

исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

14.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

14.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

14.4. В случае более чем 2 (двух) месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Регистрирующем органе.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

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

15.3.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <https://lyubov-i-golubi.ru> и/или <https://naui.dom.pf>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <https://lyubov-i-golubi.ru> и/или <https://naui.dom.pf> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанных сайтах. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

15.3.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п. 15.3.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

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

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

15.4. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирного дома поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому

обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению управляющей организации.

15.5. Участник уведомлен о том, что после подписания Передаточного акта у него возникает право стать участником общего собрания лиц – правообладателей помещений в Многоквартирном доме, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче, проводимого в форме очно-заочного голосования по инициативе Застройщика, как правообладателя части помещений в Многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном статьями 44-45 Жилищного кодекса РФ, с повесткой дня, содержащей предусмотренные законодательством и процедурой голосования вопросы, включая вопрос о выборе одного из способов управления Многоквартирным домом в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

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

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

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

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

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

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

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

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

15.7. Стороны установили обязательный досудебный претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензий – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии.

15.8. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

15.9. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются Применимым правом.

15.10. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик	Участник
<p>ООО «ПРИМАВЕРА»</p> <p>Юридический адрес: Российская Федерация, 127566, г. Москва, Высоковольтный пр-д, д.1, стр. 49, офис 19 ОГРН: 5077746816550 ИНН / КПП: 7715650793 / 771501001 Р/с 40702810340000005665 В ПАО СБЕРБАНК К/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ Перлин А.О.</p> <p>МП</p>	<p>_____ / _____ /</p>