

ДОГОВОР № 08-ГОР-8-3-88/07-06-2018
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

«07» июня 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «Град Инвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мдивани Зазы Валериановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
гр. .

именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующая от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор, далее по тексту именуемый «ДДУ», «Договор», «Договор участия в долевом строительстве» о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

1.2. Застройщик обязуется в соответствии с условиями настоящего Договора и проектной документацией своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом по адресу: *Москва, САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл.107* с инженерными внутридомовыми сетями холодного, горячего водоснабжения, канализацией, электрическими сетями, сетями связи в объеме, согласно проектной документации, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок и порядке, установленные настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. Многоквартирный дом (далее по тексту - «МКД») - Многофункциональный комплекс № 7,8 с подземной автостоянкой по адресу: *Москва, САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл.107*, в состав которого входят Корпус 1, Корпус 2, Корпус 3.

Основные характеристики МКД:

Дом: 8

Корпус: 3

Общая проектная площадь: Дом 8, корпус 3 — 10280,77 квадратных метров

Количество этажей: Дом 8, корпус 3 - 16

Материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: С (повышенный)

Класс сейсмостойкости: не назначается

Почтовый адрес МКД присваивается актом соответствующего компетентного органа власти и указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.4. **Объект долевого строительства:** нежилое помещение, расположенное в доме № 8 (Восемь), корпус 3 (Три), на 5 (Пятом) этаже, проектной площадью 29,72 (Двадцать девять целых семьдесят две сотых) кв.м., строительный № 88 (Восемьдесят восемь), назначение — нежилое, наличие и площадь частей – Офис проектной площадью 25,85 (Двадцать пять целых восемьдесят пять сотых) кв.м., Доступная кабина для МГН проектной площадью 3,87 (Три целых восемьдесят семь сотых) кв.м. (далее по тексту - «Нежилое помещение»).

Основные характеристики Нежилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, являются проектными, указаны Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору и подлежат уточнению в Акте приема-передачи после окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации МКД. После строительства площадь Нежилого помещения не может измениться более чем на 5 (Пять) процентов от указанной в проекте и ДДУ.

Проектный этажный План Нежилого помещения, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства и его местоположение на этаже строящегося МКД, определен Сторонами в Приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.5. Право на привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства для строительства МКД подтверждают следующие документы:

1.5.1. **Правоустанавливающие документы на земельные участки, расположенные по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Дмитровское шоссе, вл.107 (далее по тексту - «Земельный участок»):**

- Свидетельство о государственной регистрации права 77-АС 859685 от 01.07.2016 года на земельный участок с кадастровым номером 77:09:0002009:113 площадью 31 099 кв. метров. Основание: Договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.06.2016 г. №3, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Управлением Росреестра по Москве 01 июля 2016 года сделана запись регистрации 77-77/009-77/009/053/2016-485/2;

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 22.09.2017 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:09:0002009:66 площадью 5283 кв.м., право собственности на который зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 22.09.2017 года, номер регистрации №77:09:0002009:66-77/019/2017-5.

1.5.2. Разрешение на строительство № 77-127000-016650-2018 от 21.03.2018 г., выдано Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы.

1.5.3. Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства №77-13-203/8 от 06.06.2018 года о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Проектная декларация и Заключение Застройщика размещены в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу:

www.gorod-gorod.ru

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

1.6. По окончании строительства и ввода МКД в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства:

1.6.1. Возникновение права собственности на Нежилое помещение у Участника долевого строительства влечет возникновение права собственности на долю в общем имуществе МКД в размере, пропорционально площади Нежилого помещения, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Нежилое помещение.

1.7. Срок окончания строительства и ввода МКД в эксплуатацию: 4 (Четвертый) квартал 2019 г.

1.7.1. Датой ввода МКД в эксплуатацию (окончание строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Нежилого помещения Застройщиком Участнику долевого строительства определяется периодом:

- начало передачи: по истечении календарного месяца с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию;

- срок окончания передачи: по истечении 6 (Шести) месяцев с даты выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8.1. Срок передачи должен быть единым для Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать Нежилые помещения, входящие в состав МКД (блок-секции МКД, имеющей отдельный выход на территорию общего пользования).

1.8.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Нежилого помещения Участнику долевого строительства.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения МКД и Нежилого помещения до даты его передачи Участникам долевого строительства несет Застройщик.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Стоимость услуг Застройщика включена в цену Договора. Денежные средства Участника долевого строительства, уплаченные по Договору в счет оплаты услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.1.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет :

_____ , из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра проектной площади Нежилого помещения в размере

Указанная цена Договора подлежит изменению на основании данных обмеров первичной технической инвентаризации, согласно пунктам 1.4., 2.3-2.5. настоящего Договора.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает цену ДДУ, указанную в п. 2.1.2. настоящего Договора долевого участия, в срок _____, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.3. Если фактическая площадь Нежилого помещения по результатам первичных обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства МКД будет отличаться менее чем на 1 (Один) кв. метр в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной площади, указанной в Проектном этажном Плате Нежилого помещения (Приложение №2) оплата изменению не подлежит и дополнительные расчеты (возврат излишне уплаченных денежных сумм Участнику долевого строительства либо доплата Застройщику за дополнительную площадь) между Сторонами не производятся.

2.4. Если фактическая площадь Нежилого помещения по результатам первичных обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства МКД будет отличаться более чем на 1(Один) кв. метр в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной площади, но в пределах 5% (включительно), указанной в Проектном этажном Плате Нежилого помещения (Приложение №2), то цена настоящего ДДУ подлежит изменению. Расчеты производятся за излишнюю или недостающую площадь Нежилого помещения по данным обмеров первичной технической инвентаризации.

В случае, если по результатам обмеров Нежилого помещения его площадь превысит проектную площадь более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником долевого строительства не производится.

2.5. В случаях, указанных в пунктах 2.1.1., 2.4., цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента подписания Участником долевого строительства с Застройщиком Акта приема-передачи и/или Акта выверки взаиморасчетов, которые являются неотъемлемой частью ДДУ после его подписания. В Акте о выверке взаиморасчетов Стороны определяют окончательную площадь Нежилого помещения, сумму доплаты /возврата за разницу площади.

Данный Акт подписывается при передаче Нежилого помещения и предоставляется в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав для регистрации права собственности Участника долевого строительства.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения по Акту приема-передачи, окончательная цена Договора указывается Застройщиком в Одностороннем акте приема-передачи. В случае уклонения Участником долевого строительства от подписания Акта о выверке взаиморасчетов при условии подписания Акта приема-передачи, то цена Договора

определяется исходя из Акта приема-передачи. Доплата за разницу площади осуществляется Участником долевого строительства путем перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение срока, оговоренного в Акте о выверке взаиморасчетов, либо в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования о доплате или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с условиями настоящего Договора.

Уточнение Цены Договора на основании данных, полученных по итогам последующей технической инвентаризации, выполненной по заказу (вызову) Участником долевого строительства при подписании Акта приема-передачи и Акта выверки взаиморасчетов по Договору, Сторонами не производится.

2.6. Помимо уплаты цены Договора долевого участия, Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего ДДУ.

2.7. Днем осуществления Участником долевого строительства расчетов считается день фактического зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

2.8. В случае превышения суммы оплаты Участником долевого строительства цены ДДУ, Застройщик вправе вернуть излишне уплаченную сумму на банковский счет Участника долевого строительства, с которого поступило соответствующее перечисление, либо, в случае его закрытия Участником долевого строительства, зачислить такую сумму на депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, без дополнительного согласия Участника долевого строительства, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

2.9. Все расходы, понесенные Застройщиком при реализации указанного в п. 2.8. ДДУ права, подлежат возмещению со стороны Участника долевого строительства на основании соответствующего счета Застройщика. Все иные расходы, связанные с получением в свое распоряжение таких денежных средств Участником долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

2.10. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков и порядка оплаты ДДУ, иных, предусмотренных ДДУ обязательств, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование о возмещении убытков, которые Застройщик понес в части уплаты штрафов, наложенных на него компетентными государственными органами в связи с нарушением порядка привлечения денежных средств участников долевого строительства согласно действующему законодательству РФ.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению на строительство МКД в соответствии с проектной документацией или на возмещение затрат на строительство, если оно осуществлялось в границах элемента планировочной структуры, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории, а также иные цели, перечисленные в Федеральном законе 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.1.2. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию МКД с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к МКД территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и обеспечить получение разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство МКД, в срок, указанный в п.1.7. настоящего ДДУ.

3.1.3. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Нежилое помещение направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, документы Застройщика в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.1.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать Нежилое помещение Участнику долевого строительства, подключенным к основным инженерным сетям и коммуникациям в соответствии с проектной документацией в срок, предусмотренный в п. 1.8. настоящего ДДУ.

3.1.5. Вместе с Актом приема-передачи Нежилого помещения передать установленную законодательством Инструкцию по эксплуатации Нежилого помещения.

3.1.6. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.7. Застройщик подтверждает, что Нежилое помещение (права на него) никому не продано, не находится в залоге, в споре, под арестом не состоит, не обременено какими-либо другими обязательствами.

3.2. Участник долевого строительства обязуется:

3.2.1. Оплатить Цену Договора в полном объеме и в установленные ДДУ порядке и сроки, включая оплату за разницу площади Объекта долевого строительства по данным первичной технической инвентаризации.

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение, а также расходы по государственной регистрации настоящего ДДУ в размере, установленном законодательством РФ.

3.2.3. Принять Нежилое помещение по Акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.8. настоящего Договора и в предусмотренном ДДУ порядке, а также подписать Акт о выверке взаиморасчетов.

3.2.4. Участник долевого строительства вправе уступить права требования на Нежилое помещение, являющееся объектом долевого строительства третьим лицам на условиях, установленных разделом 7 настоящего Договора.

3.2.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего ДДУ, а также в момент подписания ДДУ предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации документы.

3.2.6. Использовать Нежилое помещение в соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку до оформления права собственности на Объект долевого строительства. После оформления права собственности Участник долевого строительства вправе производить перепланировки только в соответствии с действующим законодательством.

В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Нежилого помещения в состояние, соответствующее условиям ДДУ.

3.2.7. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Нежилого помещения и общего имущества МКД, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

В случае, если с момента приемки Нежилого помещения Участником долевого строительства по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности Участника на Нежилое помещение, оплату услуг, указанных в настоящем пункте осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией, пропорционально приобретенной доле в МКД.

3.2.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения, или, в случае неисполнения Участником обязанности по подписанию такого Акта, – с даты составления одностороннего акта приема-передачи в установленном законодательством порядке.

3.2.9. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Нежилого помещения и его приемке от Застройщика считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Нежилого помещения.

3.2.10. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения ДДУ ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 1 настоящего Договора, и получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- б) полном объеме своих прав и обязанностей по ДДУ;
- в) о Многоквартирном доме, в котором расположено Нежилое помещение; о характеристиках Нежилого помещения;
- г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации ДДУ и права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение;
- д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение и на долю в общем имуществе собственников МКД;
- е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от

29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», права долевой собственности на Земельный участок (п.1.5.1) в силу закона;

ж) о правовых основаниях строительства МКД;

з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Нежилого помещения, бремени содержания Нежилого помещения и соответствующей доли в общем имуществе МКД с момента подписания Акта приема-передачи Нежилого помещения.

3.2.11. Участник долевого строительства обязан подписать Соглашение о возникновении у него доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры в случае, если проектной документацией на строительство МКД и инфраструктуры МКД это предусмотрено.

3.2.12. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате, в том числе в форме sms рассылки по каналам сотовой связи) от Застройщика, аффилированных с ним лиц, а также Агентств недвижимости, которым передано эксклюзивное право по реализации объектов долевого строительства МКД, материалов рекламно-информационного характера, а также уведомлений о вводе дома в эксплуатацию и готовности Застройщика к передаче Нежилого помещения Участнику долевого строительства.

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

4.1. Качество МКД и Нежилого помещения должны соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества и соответствия Нежилого помещения условиям ДДУ является Разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Нежилое помещение передается без проведения каких-либо отделочных работ.

4.2. При принятии Нежилого помещения Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть устранены при обычном способе приемки (явные недостатки).

Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные недостатки только в случае, если они оговорены в подписанном сторонами Акте о выявленных недостатках.

4.3. Гарантийный срок на Нежилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Нежилого помещения, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав МКД, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Нежилого помещения и подписании Акта приема-передачи Нежилого помещения, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в согласованный с Участником долевого строительства срок после получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства (третьих лиц, кому Участник долевого строительства уступил права требования) об этих недостатках.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Нежилого помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

4.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Нежилого помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Нежилого помещения или входящих в его состав элементов отделки, 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) возникли вследствие

нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Нежилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования такого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАСХОДЫ

5.1. Передача Нежилого помещения Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи.

5.2. Передача Нежилого помещения осуществляется не ранее, чем установлено законодательством, но не позднее срока, указанного в п. 1.8. настоящего Договора.

5.3. Застройщик в соответствии с действующим законодательством РФ направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и о готовности Нежилого помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Нежилого помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.7 Договора.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Нежилого помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Нежилого помещения, если Участник получил уведомление о готовности к передаче и необходимости принятия Нежилого помещения, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем ДДУ.

5.6. В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора.

Изменение срока передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору. Застройщик, направивший в письменном виде такое Уведомление считается надлежаще исполнившим обязательства. Не подписание Дополнительного соглашения вследствие уклонения Участника долевого строительства от его подписания и регистрации не является основанием к уплате штрафных санкций Застройщиком.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Нежилого помещения в срок, предусмотренный п. 5.4. настоящего Договора, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня окончания периода, предусмотренного настоящим Договором для передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства, направляет односторонний Акт приема-передачи или иной документ о передаче Нежилого помещения. При этом риск случайной гибели Нежилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи или иного документа о передаче Нежилого помещения.

Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

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

5.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Нежилого помещения не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Нежилого помещения и

подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока МКД, указанного в разделе 4 настоящего Договора, после передачи Нежилого помещения Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Нежилого помещения и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД и получения Участником долевого строительства Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно условиям настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. До определения результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации на управление МКД управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен Договор управления МКД. Договор должен быть заключен в пятидневный срок, с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

При этом, плата за Нежилое помещение и коммунальные услуги вносится Участником долевого строительства управляющей организации.

5.10. Плата за ремонт и управление общим имуществом МКД и Нежилого помещения начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными компетентными органами, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

5.11. При осуществлении Застройщиком управления МКД без заключения договора управления таким домом с управляющей организацией плата за Нежилое помещение и коммунальные услуги Участником долевого строительства вносятся на счет Застройщика.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

6.1. ДДУ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие ДДУ прекращается с момента выполнения Сторонами предусмотренных обязательств.

6.3. Застройщик вправе расторгнуть ДДУ в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены ДДУ и о последствиях неисполнения такого требования.

Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены ДДУ, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от ДДУ только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4.1. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от ДДУ во внесудебном порядке.

6.4.2. В случае расторжения ДДУ по инициативе Участника долевого строительства во внесудебном порядке, в том числе отказа Участника долевого строительства от дальнейшего участия в долевом строительстве, при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору, расторжение Договора оформляется соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование об уплате штрафа за расторжение (отказ) в размере 10 (Десять) процентов от Цены настоящего Договора в срок, оговоренной в Требовании.

В случае, если расторжение настоящего Договора (отказ от Договора) производится в судебном порядке по причинам, не связанным с нарушением исполнения обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф за расторжение (отказ) в размере 10 (Десять) процентов от Цены настоящего Договора в срок, оговоренной в претензии Застройщика.

В обоих случаях Застройщик вправе удержать сумму штрафа из денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства по Договору.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий ДДУ заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5.1. Соглашение о расторжении должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5.2. Если расторжение ДДУ произведено по инициативе Участника долевого строительства регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При этом, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия для подачи документов на расторжение.

6.5.3. В случае одностороннего отказа от исполнения ДДУ одной из Сторон ДДУ считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе заказным письмом с описью вложения.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по ДДУ иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7.2. Уплата цены уступки прав требований по ДДУ производится после регистрации соглашения об уступке, если цедентом является юридическое лицо.

7.3. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора уступка Участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

7.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.5. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Способы обеспечения обязательств Застройщика по ДДУ являются:

Залог земельного участка, залог объекта незавершенного строительства.

8.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) с момента государственной регистрации настоящего ДДУ у Участника долевого строительства (залогодержателей) считается находящийся в залоге земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, и строящийся на этом земельном участке МКД.

8.1.2. При подписании настоящего ДДУ Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок находится в обременении, а также может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

8.1.3. В случае образования нового земельного участка, прекращается обременение права собственности исходного земельного участка и возникает залог права собственности, права аренды, субаренды образованного земельного участка, на котором осуществляется строительство МКД. Участник долевого строительства на таких же условиях соглашается также с возможной государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок, в том числе и на новый земельный участок, полученный при межевании, предоставленный для строительства МКД, при сохранении обеспеченных залогом обязательств Застройщика, указанных в пункте 8.1.2. настоящего Договора.

8.1.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам,

включая кредитные организации и банки, земельного участка и строящегося МКД на указанном земельном участке (в том числе объекта незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств), за исключением передачи в залог объекта долевого строительства.

8.2. При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на него.

8.3. С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД до даты передачи Нежилого помещения, установленной ДДУ, Нежилое помещение считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного дома и не являющиеся Объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

8.4. Залогом в соответствии с п.п. 8.1.-8.3. настоящего Договора обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по настоящему ДДУ:

8.4.1. Возврат денежных средств, внесенных Участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных законом и (или) настоящим Договором;

8.4.2. Уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Нежилого помещения, и иных причитающихся ему в соответствии с настоящим Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации.

9.2. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения ДДУ, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия ДДУ, от исполнения своих обязательств.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему ДДУ, он уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.5. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего ДДУ в одностороннем порядке через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

9.6. Стороны пришли к соглашению, что положения п.1 ст.317.1 Гражданского кодекса РФ ими не применяются.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по ДДУ, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего ДДУ отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке,

боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие), если это явилось возможным.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длются более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть ДДУ до истечения срока его действия.

10.5. Участник долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Стороны договорились о том, что будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок ответа на претензию составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с даты ее получения.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Стороны обязуются привести ДДУ в соответствии с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданными позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон ДДУ при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующих изменений путем направления в адрес Застройщика заказного письма с уведомлением.

Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность предоставленных им сведений, в том числе сведений, указанных в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон».

Действия, совершенные Застройщиком до получения уведомления от Участника долевого строительства об изменении в его реквизитах, считаются исполненными Застройщиком надлежащим образом.

Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Застройщика последний уведомляет Участника долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию Застройщика, размещенную на сайте по адресу: www.gorod-gorod.ru

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, а в отношении Участника долевого строительства - по адресу (адресам), указанным в настоящем Договоре, либо представленные им в порядке п.12.2. Договора.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к ДДУ оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью ДДУ.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено ДДУ, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в 3 (Три) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
Приложение №1. Описание (характеристики) Нежилого помещения
Приложение №2. Проектный этажный План Нежилого помещения

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Град Инвест»

Адрес местонахождения: 129626, г. Москва,
ул. Староалексеевская, дом 5, пом. 650.

e-mail: dokuments@red-grad.ru

ОГРН 1155024003419

ИНН 5024154256/КПП 771701001

р/с 40702810338000070343

в ПАО СБЕРБАНК Г. МОСКВА

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Участник долевого строительства:

Гр. _____

Генеральный директор




_____ /

Описание (характеристики) Нежилого помещения

1. Дом – 8 (Восемь)
2. Корпус – 3 (Три)
3. Этаж – 5 (Пять)
4. Строительный номер – 88 (Восемьдесят восемь)
5. Проектная площадь 29,72 (Двадцать девять целых семьдесят две сотых) м².
6. Назначение — нежилое помещение
7. В нежилых помещениях устанавливаются металлическая входная дверь. Светопрозрачные конструкции: оконные блоки из ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами. Подоконные доски не устанавливаются.
8. Подводка силовой электрической сети производится до ввода в нежилое помещение. Внутриквартирные силовые сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта субъекта федерации, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
9. Внутриквартирные слаботочные сети, приобретение и монтаж бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, требований Госэнергонадзора и Энергосбыта субъекта федерации, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
10. В нежилых помещениях монтируется канализация фекальная в объеме стояков с установкой заглушек в местах подсоединения для последующей разводки. Холодное и горячее водоснабжение до ввода в нежилое помещение. Дальнейшее подключение к санитарно-техническим приборам выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
11. Счетчики учета потребления тепла, воды и электроэнергии устанавливаются в общих зонах (ниши в коридорах). Разводка внутри нежилого помещения не выполняется.
12. В нежилых помещениях устанавливаются приборы отопления без терморегуляторов. Замена приборов отопления, установка терморегуляторов осуществляется по согласованию с эксплуатирующей организацией.
13. Система кондиционирования выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет.
14. Вентиляция - приточно-вытяжная с естественным побуждением. Вытяжка из нежилых помещений осуществляется через каналы санузлов с выбросом через вытяжную шахту.
15. В нежилых помещениях внутренняя отделка, внутренние перегородки, в том числе ограничивающих санитарные зоны, а также коробки, изолирующие сети инженерно-технического обеспечения от остальных помещений, не выполняются. Отделку помещения, в том числе «черновую», Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

Застройщик:
ООО «Град Инвест»
Генеральный директор

Участник долевого строительства:
Гр. _____ / _____ /


/З.В. Мдивани/


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 01/001/2018/001/2018-113-44/004/2018-734, 47.09.0002.009:66-44/004/2018-8

№ 01/001/2018/001/2018-113-44/004/2018-734, 47.09.0002.009:66-44/004/2018-8

УЧАСТИЯ В ДОЛ. СТР-РЕ

27 ИЮН 2018

ДИМИТРИЕВА Е.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 01/001/2018/001/2018-113-44/004/2018-734, 47.09.0002.009:66-44/004/2018-8

ИПОТЕКИ В СИЛУ ЗАКОНА

27 ИЮН 2018

ДИМИТРИЕВА Е.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

№ 01/001/2018/001/2018-113-44/004/2018-734, 47.09.0002.009:66-44/004/2018-8

ИПОТЕКИ В СИЛУ ЗАКОНА

27 ИЮН 2018

ДИМИТРИЕВА Е.А.



Застраховщик:
ООО «Град Инвест»

Участник долевого строительства:

Принято, прочтено, просмотрено и скреплено печатью 14 листов

