

Договор № 1-2-8/Нд1
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
город Москва «10» сентября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ-ИНВЕСТ», зарегистрированное 20.07.2016 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1167746682707, ИНН 7704365120, КПП 770401001, местонахождение: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 11, помещение 2, к. 1-4, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Бокшы Андрея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин РФ

, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения.

Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Комплекс», «Дом» - многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманный район, ул. Новая Дорога, вл.11А, вл.11, количество этажей – 15 + 1 подземный, общая площадь объекта – 40048,27 кв.м, количество квартир – 342 штук, площадь квартир общая – 22615,51 кв.м, площадь нежилых помещений – 1152,61 кв.м, площадь ДДО (25 мест) – 164,59 кв.м, количество кладовых жильцов – 139 штук, площадь кладовых жильцов – 483,18 кв.м., количество мест хранения автомобилей (м/мест) – 254 штук, на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0003029:4953, имеющим адресные ориентиры: г. Москва, ул. Новая Дорога, вл.11А, вл.11 (далее – «Земельный участок»), принадлежащими Застройщику на праве аренды на основании документов, указанных в п.2.2.1 настоящего Договора. Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов), материал перекрытий – монолитные железобетонные. Энергоэффективность Дома – С, сейсмостойкость – 6 баллов. Характеристики Комплекса и Объектов долевого строительства указаны, в соответствии с Положительным заключением экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выданных Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА) рег.№ 77-1-1-3-1669-18, № 2393-18/МГЭ/18207-1/4 от 07.06.2018 г.

1.2. Объект долевого строительства, Квартира – жилое помещение, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома, которые подлежат передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

1.3. Участник долевого строительства – участник долевого строительства, передающий по настоящему Договору в качестве финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства по строительству Дома, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на Объект долевого строительства и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома.

1.4. Проектная площадь – общая площадь всех помещений Объекта долевого строительства. На основании Проектной площади определяется Цена Договора.

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, уточненная после ввода Дома в эксплуатацию в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Квартире в частности.

2. Гарантии Застройщика.

2.1. Отношения Сторон по настоящему Договору регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе:

2.1.1. Гражданским кодексом РФ;

2.1.2. Федеральным законом РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**Закон № 214-ФЗ**»);

2.1.3. Федеральным законом РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. На дату подписания настоящего Договора Застройщик владеет на праве аренды Земельным участком по адресу: г. Москва, ул. Новая Дорога, вл. 11А, вл. 11, общей площадью 11 668 кв.м. с кадастровым номером 77:01:0003029:4953, что подтверждается Договором о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договора аренды земли) № М-01-041403 от 13.05.2013 года, зарегистрированным 07.06.2013 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации 77-77-14/022/2013-892, с Дополнительным соглашением от 27 февраля 2018 года, зарегистрированным 15.03.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации 77:01:0003029:4953-77/011/2018-2, с Дополнительным соглашением от 25 мая 2018 года, зарегистрированным 07.06.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации 77:01:0003029:4953-77/011/2018-4, с Дополнительным соглашением от 26 июня 2018 года, зарегистрированным 27.06.2018 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации 77:01:0003029:4953-77/011/2018-5, заключенным между Департаментом городского имущества города Москвы (в качестве арендодателя) и Застройщиком (в качестве арендатора) (далее – «**Договор аренды**»).

2.2.2. На дату подписания настоящего Договора Застройщик имеет полученное в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешение на строительство № 77-107000-017453-2018 от 27.06.2018 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.2.3. Застройщиком получено Заключение 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» от 29 августа 2018 года № 77-13-397/8, выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест).

2.2.4. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ опубликована в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу Baumanhouse.ru.

2.3. Проектирование и строительство Дома, включая Квартиру, осуществляется Застройщиком согласно градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Комплекса и принимает комплектность строительства в целом.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права на завершенную строительством Квартиру в установленном действующим законодательством РФ порядке.

2.5. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика и проекта строительства, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом № 214-ФЗ.

2.6. Срок сдачи Дома в эксплуатацию - не позднее 27 сентября 2021 года.

2.7. Сдача Дома в эксплуатацию подтверждается выданным Разрешением на ввод в эксплуатацию Дома.

2.8. Застройщик обязуется приступить к передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Дома в эксплуатацию и передать объекты долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее 27 сентября 2022 года. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если передача Квартиры Застройщиком не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок передачи Квартиры, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении срока передачи Квартиры Застройщиком по Договору. Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.9. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Дома. После ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Квартиры, определенный в Приложении № 1 к настоящему Договору, будет изменен. Участник долевого строительства подтверждает, что данное изменение адреса и номера Квартиры не будет являться нарушением условий о качестве Квартиры.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры, а также ее описание и технические характеристики приводятся в Приложении № 1 к настоящему Договору. Проектная площадь Квартиры, указанная в Приложении № 1 к Договору, определена в соответствии с планировкой типового этажа и является ориентировочной.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная после ввода Дома в эксплуатацию по данным обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Объекту долевого строительства в частности, может отличаться от Проектной площади Объекта долевого строительства, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Квартира, Фактическая площадь которой будет определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства и необходимым потребительским свойствам Квартиры. По согласованию Сторон предварительное (проектное) планировочное решение Квартиры может быть изменено, о чем Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Изменение предварительного (проектного) планировочного решения Квартиры и изменение Проектной площади Квартиры на Фактическую площадь Квартиры не рассматривается и не будет рассматриваться как нарушение Застройщиком условий о качестве Квартиры, не является виной Застройщика или нарушением условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, в необходимом для ввода Дома объеме, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в объеме, предусмотренном проектной документацией в необходимом для ввода Дома объеме.

3.2.2. Передать Квартиру Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п.2.8. Договора, по Акту приема-передачи Квартиры в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на цели, предусмотренные настоящим Договором.

3.2.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Квартиру передать Участнику долевого строительства для направления последним в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Акт приема-передачи Квартиры в 2 (Двух) экземплярах, необходимый и достаточный для оформления права собственности на Квартиру. Для государственной регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства может обратиться к Застройщику, при этом Застройщик для выполнения обязательства по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций для оказания услуг по государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру оплачивает Участник

3.2.5. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора. При этом государственная регистрация настоящего Договора осуществляется силами Застройщика за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном Налоговым кодексом РФ. Участник долевого строительства обязуется представить все документы, необходимые для регистрации настоящего Договора, Застройщику одновременно с подписанием настоящего Договора.

3.2.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

3.2.7. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п.2.8. настоящего Договора срока при условии получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Оплатить Цену Договора в размере, в сроки и на условиях, предусмотренных п. 4.2. настоящего Договора.

3.3.2. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о готовности передать Квартиру принять Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры, подписываемому по форме Застройщика, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств согласно п. 3.3.1. Договора.

3.3.3. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства:

3.3.3.1. не производить в Квартире какие-либо работы, связанные с отступлением от предварительного (проектного) планировочного решения Квартиры (разрушение и перенос стен, возведение/удаление перегородок внутри Объекта долевого строительства и иное другое изменение планировки Объекта долевого строительства);

3.3.3.2. не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства;

3.3.3.3. не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Доме работы, которые затрагивают его фасад и элементы (в том числе, но не ограничиваясь изложенным: любое остекление балконов, лоджий, веранд, холодных кладовых, террас и/или иных помещений, установку снаружи Дома любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада), не причинять Дому и любому его элементу и оборудованию ущерба, повреждений.

3.3.4. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами) Застройщиком, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы в момент подписания настоящего Договора.

3.3.5. В соответствии с п.6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ нести обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, путем перечисления денежных средств на

расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Домом, в том числе авансом не менее чем за 6 (Шесть) месяцев в момент приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или её части за период после подписания Акта приема-передачи Квартиры (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства обязуется заключить договор о передаче прав по управлению Домом с вышеуказанной организацией в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все понесенные им за период с даты, когда обязательства по передаче Квартиры считаются исполненными (даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры), документально подтвержденные затраты, которые могут включать в себя, помимо затрат по оплате коммунальных и сопутствующих услуг организации, также затраты на содержание общего имущества Дома пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе Дома и иные определенные в п. 3.3.5. Договора расходы, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

3.3.6. Не обременять и не переуступать каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права и/или права требования Участника долевого строительства иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

3.3.7. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при этом уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или иного документа о передаче Объекта долевого строительства только при условии исполнения Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам при невыполнении Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены настоящего Договора в полном объеме без согласия Застройщика не допускается.

В случае если уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется с привлечением (согласием) Застройщика, стороны подписывают трехсторонний договор (соглашение) между Участником долевого строительства, Застройщиком и новым участником долевого строительства. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам подлежит государственной регистрации в порядке, определенном действующим законодательством РФ. В случае такой уступки Застройщик оказывает Участнику долевого строительства услуги по формированию документов для государственной регистрации сделки уступки, а также имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации сделки уступки. Расходы по оплате таких услуг Застройщика и привлеченных Застройщиком организаций оплачивает Участник долевого строительства.

В случае если уступка прав и обязанностей по настоящему Договору осуществляется без привлечения (согласия) Застройщика, Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства подписывают двусторонний договор (соглашение) без участия Застройщика, Застройщик не несет по такому договору (соглашению) никакой ответственности и не принимает участия в его государственной регистрации. При этом Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей по Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по Договору и предоставить Застройщику оригинальный экземпляр договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства обязательства по уведомлению и предоставлению Застройщику оригинального экземпляра договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации, Застройщик исходит из того, что Стороны по Договору остаются неизменными, Акт приема-передачи Квартиры подписывается с Участником долевого строительства, и право собственности на Квартиру оформляется на имя Участника долевого строительства.

3.4.2. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее более чем одного собственника принадлежат в соответствии со ст. 290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по Акту приема - передачи Квартиры не производится.

3.4.3. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления Разрешение на строительство Дома, документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления ему для ознакомления каких-либо документов и сведений, не предусмотренных ст. 21 Закона № 214-ФЗ.

4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора (сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика) составляет сумму в размере

рублей, (НДС не облагается) из расчета

рублей за 1 кв.м (НДС не облагается), и включает в себя оплату услуг Застройщика в соответствии с п. 4.4. Договора (далее – «**Цена Договора**»). Стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора, является окончательной и изменению не подлежит. Денежные средства, полученные на оплату услуг Застройщика, расходуются им по своему усмотрению. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит изменению, если Фактическая площадь Квартиры отличается от Проектной площади Квартиры, о чем Стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему Договору. В этом случае для определения окончательной Цены Договора, подлежащей оплате Участником долевого строительства, Стороны устанавливают стоимость одного квадратного метра Квартиры, равную **рублей** (НДС не облагается), которая умножается на Фактическую площадь Квартиры, определенную на основании обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Квартире в частности. Стоимость одного квадратного метра Квартиры, указанная в настоящем пункте Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п. 4.1 настоящего Договора, в размере

, в течение 10 рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Залог в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

В рамках настоящего Договора днем платежа будет считаться день фактического зачисления на счет Застройщика денежных средств.

Доплата и возврат денежных средств Участнику долевого строительства в случае отличия фактической площади Квартиры от Проектной площади Квартиры в большую или меньшую стороны, выявленного при уточнении площади Квартиры по данным обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Дому и Квартире в частности, осуществляется на основании дополнительного соглашения, подписываемого Сторонами, на условиях такого дополнительного соглашения.

4.3. Цена Договора определена суммой денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Дома, включая, по усмотрению Застройщика, на возмещение одного или нескольких видов затрат полностью либо частично: возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды на Земельный участок, оплаты изменения вида разрешенного использования Земельного участка для жилищного строительства, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение государственной/негосударственной экспертизы проектной документации и инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т.д.; а также денежные средства, вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком (Техническим заказчиком), которые используются Застройщиком по своему усмотрению.

Средства Участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации проекта в части строительства Дома (сумма превышения возмещения затрат над суммой фактических расходов по строительству (созданию) Объекта долевого строительства) возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются дополнительной оплатой услуг Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям является Заключение о соответствии или Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученные Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Квартиры, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (Пять) лет, и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года в соответствии с ч. 5.1. ст. 7 Закона № 214-ФЗ, и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи квартиры в Доме.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае, если эти дефекты произошли вследствие нормального износа Квартиры либо Дома или их частей, нарушения Участником долевого строительства или третьими лицами требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры либо Дома, либо вследствие ненадлежащего ремонта

Квартиры, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. Передача Объекта долевого строительства.

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами Акту приема-передачи Квартиры или иному документу о передаче, составленному по форме Застройщика.

6.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Квартиру не позднее срока, предусмотренного п. 2.8. настоящего Договора, при условии оплаты Участником долевого строительства в сроки и в полном объеме Цены Договора в соответствии с п.4.2. Договора.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства досрочно в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома) вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Квартиры и соответствующие иные обязательства.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры подписанием Акта приема-передачи Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в статье 14 настоящего Договора, или вручено лично под расписку. Дополнительно по своему усмотрению Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 6.4. настоящего Договора, приступить к процедуре принятия Квартиры, подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный п.6.1. настоящего Договора, и предпринять все действия необходимые для исполнения обязательств, предшествующих приемке и связанным с приемкой Объекта долевого строительства.

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.6. настоящего Договора, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.8. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с п.6.4. Договора сообщения по

истечении 5 (Пяти) календарных дней с даты доставки в почтовое отделение по адресу Участника долевого строительства, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).

7. Обеспечение выполнения обязательств.

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок, что подтверждается Договором аренды, указанным в п.2.2.1 настоящего Договора. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем действующему законодательству РФ по инициативе Застройщика. При этом в обеспечение исполнения обязательств Застройщика переходит исключительно право аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Домом.

В случае раздела Земельного участка право залога Участника долевого строительства сохраняется исключительно на часть Земельного участка, сформированного непосредственно под Домом, а на оставшуюся часть Земельного участка право залога Участника долевого строительства прекращается, и Застройщик имеет право самостоятельно распорядится судьбой такой оставшейся части Земельного участка.

7.2. К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса РФ и Федерального закона РФ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

7.3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком права аренды Земельного участка в залог банку.

7.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Договору обеспечивается участием в Фонде защиты прав граждан – участников долевого строительства.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

8.3. Стороны вправе изменить срок передачи Объекта долевого строительства путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с ч. 3 ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

8.4. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

9. Порядок разрешения споров.

9.1. Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия в судебном порядке, как определено в п. 9.2. Договора.

9.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде по месту нахождения Дома в соответствии с нормами процессуального законодательства РФ.

10. Особые условия.

10.1. Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время разделен в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе Застройщика.

10.2. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник долевого строительства выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома (включая раздел с сохранением Земельного участка в измененных границах); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Домом, оформление прав на образованные земельные участки, в том числе на изменение условий Договора аренды и осуществление регистрационных действий, смену собственника Земельного участка с изменением предмета залога и/или залогодателя.

10.3. Подписанием Договора Участник долевого строительства предоставляет свое согласие с разделом Земельного участка и границами образуемых земельных участков, смену собственника Земельного участка с изменением предмета залога и/или залогодателя. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и любого из указанных в п. 10.2. Договора действий не требуется получения отдельного согласия Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

10.4. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Дом, Объект долевого строительства).

11. Ответственность Сторон.

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору он уплачивает Застройщику пени в размере, определенном в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

11.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с условиями Закона № 214-ФЗ.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства либо на основании условий пункта 11.3 настоящего Договора Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику по письменному требованию последнего штраф в размере 1,2 (Одна целая две десятых) процента от цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, в качестве неустойки за досрочное расторжение настоящего Договора.

12. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, а также принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

13. Заключительные положения.

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ, в том числе Законом № 214-ФЗ.

13.2. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

13.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно письменно извещать друг друга. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

13.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно Закону № 214-ФЗ.

13.5. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению Сторонами.

13.6. Настоящий Договор подписан в 3 (Трех) идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, 1 (Один) – для Застройщика, 1 (Один) – для Участника долевого строительства, 1 (Один) – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.7. Неотъемлемой частью Договора является Приложение №1 – Описание Объекта долевого строительства.

14. Адреса и реквизиты Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК

Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ-ИНВЕСТ»

Место нахождения: 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 11, помещение 2, к. 1-4

Адрес для корреспонденции: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр.1

ОГРН 1167746682707

ИНН 7704365120 КПП 770401001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810938000199844 (специальный для контроля расходования средств застройщика)

ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Генеральный директор



М.П.

Бокша Андрей Андреевич

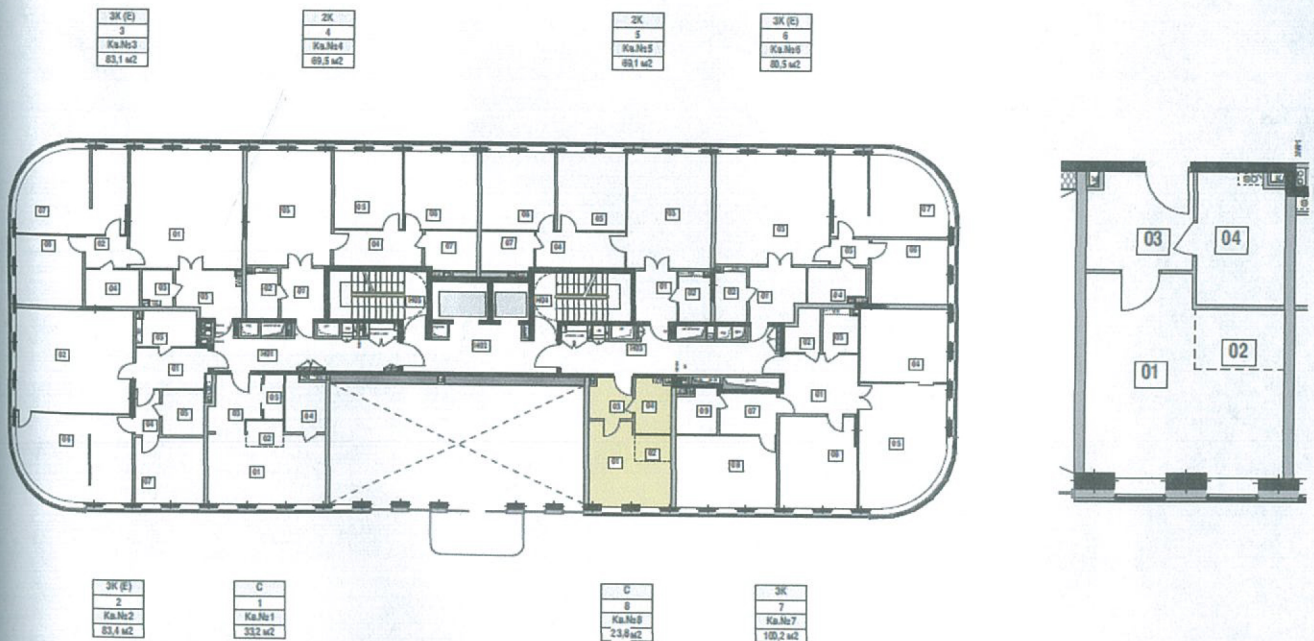
Участник долевого строительства

Гражданин РФ

Приложение № 1 к Договору № 1-2-8/НД1
участия в долевом строительстве многоквартирного
дома от 10 сентября 2018 года

Планировочное (проектное) решение, описание и технические характеристики Квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, ЦАО, Басманный район, ул. Новая Дорога, вл.11А, вл.11

Башня (корпус)	Номер квартиры в корпусе	Назначение	Этаж	подъезд	Общая площадь квартиры, м2	Кол-во комнат	Площадь комнат		Площадь вспомогательных помещений		
							Условный номер комнаты	Площадь, м2	Условный номер помещения	Наименование помещения	Площадь, м2
1	8	Жилое	2-й этаж	1	23,8	1	01	13,2			
									02	Кухня-ниша	2,1
									03	Холл	4,0
									04	С/У	4,5



С расположением приобретаемой Квартиры на поэтажном плане Участник ознакомлен и согласен.

Застройщик:
ООО «ПРАЙМ-ИНВЕСТ»

Участник долевого строительства:
Гражданин

Бокша А.А./

Генеральный директор

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация

ДОГОВОРА

25 СЕН 2018

Дата регистрации

Номер регистрации 77/07/0003028:4953-77/017/2018-6

Регистратор: **НУРМЕТОВ И.Т.**

(Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация

ЗАЛОГА В СИЛУ ЗАКОНА

25 СЕН 2018

Дата регистрации

Номер регистрации 77/07/0003028:4953-77/017/2018-6

Регистратор: **НУРМЕТОВ И.Т.**

(Ф.И.О.)

