

ДОГОВОР № _____
об участии в долевом строительстве офисного здания
по строительному адресу: г. Москва, ул. Викторенко, вл. 11, корпус С

город Москва

« _____ » _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Атлантик» (запись о создании общества внесена в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 04.08.2015, ОГРН 1157746713948, ИНН 7722336010, КПП 771401001, адрес места нахождения: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, д.18 стр.3), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Колмыкова Максима Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, __. __. ____ года рождения, место рождения - _____, пол - _____, гражданство: РФ, паспорт гражданина РФ: _____ выдан _____ __. __. _____, код подразделения: ____-____, проживающ__ по адресу: _____, СНИЛС _____,

именуем__ в дальнейшем **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор об участии в долевом строительстве (далее по тексту – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Офисное здание (Здание) – 23-этажное (кроме того, 1 подземный этаж) нежилое офисное здание с техническим чердаком, подземной автостоянкой, объектами инженерной инфраструктуры, возводимое по строительному адресу: **г. Москва, ул. Викторенко, вл. 11, корпус С.**

1.1.1. Основные характеристики Здания:

Вид: монолитный.

Назначение: нежилое офисное здание с техническим чердаком, подземной автостоянкой, объектами инженерной инфраструктуры.

Этажность: 23 этажа + 1 подземный.

Общая площадь здания: 16 189 кв. м.

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

Материал перекрытий: монолитные железобетонные по металлическим балкам.

Класс энергоэффективности: А.

Класс сейсмостойкости: до 6 баллов (СП 14.13330.2011 и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014.

1.2. Земельный участок – земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, площадью 17 050 кв.м, с кадастровым номером 77:09:0005004:113, категория земель: земли населенных пунктов; видами разрешенного использования - размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных, встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0.); размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.2 (№3), 3.1.3 (№4), 3.2.2 (№6), 3.2.3(№7), 3.2.4 (№8), 3.3.0 (№9), 3.4.1.0 (№11), 3.5.1.0 (№13) 3.6.1 (№15),

3.7.1 (№18), 3.8.2 (№21), 3.10.1.0 (№24), 4.1.0 (№27), 4.4.0 (№30), 4.6.0(№32), 3.1.1 (№59), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны (2.7.0.); размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек (2.7.1.0.); размещение объектов улично-дорожной сети: проездов, площадей, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, пешеходных переходов, набережных, искусственных сооружений, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры (12.0.2), расположенный по адресу: г. Москва, ул. Викторенко, вл.11.

1.3. Объект долевого строительства (Объект, Машинместо) – машинместо, расположенное в подземном этаже Здания, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в соответствии с условиями Договора.

1.4. Машинместо - индивидуально-определенная часть подземного этажа Здания, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства которая не ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в порядке, установленном законодательством о государственном кадастровом учете.

Границы Машинместа определяются проектной документацией Здания и обозначаются путем нанесения на поверхность пола соответствующей разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

1.5. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Атлантик», владеющее Земельным участком на праве собственности, привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и других участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Здания на основании Разрешения на строительство, размещения Проектной декларации в сети Интернет и отвечающее требованиям части 2 статьи 3 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.6. Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Здания требованиям градостроительных регламентов, проекту планировки территории и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Здания в соответствии с утвержденной проектной документацией.

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

1.8. Государственный регистратор – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.9. Передаточный акт – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик в предусмотренный Договором срок обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств участников долевого строительства построить (создать) Здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Объект долевого строительства в собственность Участнику, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, определенные Договором.

3. ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

3.1. Договор заключен в соответствии с:

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

3.2. Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором на основании:

3.2.1. Права собственности Застройщика на Земельный участок, о чём в Едином государственном реестре недвижимости внесена запись о государственной регистрации права собственности 77:09:0005004:113-77/011/2017-4 от 26.06.2017.

3.2.2. Разрешения на строительство № 77-213000-016575-2018, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 06 марта 2018 года, со сроком действия – до 06 января 2020 года.

3.2.3. Проектной декларации, включающей информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Здания, размещенной в сети Интернет на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://viktorenko11.ru>.

3.3. На момент заключения настоящего Договора в обеспечение кредитных обязательств Застройщика Земельный участок находится в залоге у Акционерного общества «Российский Сельскохозяйственный банк» (ОГРН 1027700342890, ИНН 7725114488, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 3349, выдана Центральным банком РФ 12.08.2015), далее «АО «Россельхозбанк», на основании заключенного с АО «Россельхозбанк» Договора об ипотеке (залоге) земельных участков № 176300/0001-7.10 от 01.09.2017; ипотека в отношении Земельного участка зарегистрирована 03.10.2017 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации 77:09:0005004:113-77/012/2017-5.

До заключения настоящего Договора АО «Россельхозбанк» предоставил письменное согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также на прекращение права залога на объекты долевого строительства с момента передачи объектов долевого строительства Застройщиком и принятия их участниками долевого строительства.

3.4. Застройщик гарантирует, что за исключением обременения, указанного в п.3.3 настоящего Договора, на момент заключения Договора Объект долевого строительства и Земельный участок, правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3.5. Участник гарантирует Застройщику, что он не имеет каких-либо причин, препятствующих заключению и надлежащему исполнению Договора.

3.6. Участник подтверждает, что:

3.6.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона об участии в долевом строительстве.

3.6.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

3.6.3. Участник не признан судом недееспособным либо ограниченно дееспособным, в состоянии понимать значение своих действий и руководить ими, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения.

3.6.4. Участник не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, а также у него отсутствуют какие-либо обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

3.7. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Зданием поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации (ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

4. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. У Участника долевого строительства в силу Закона об участии в долевом строительстве считаются находящимися в залоге:

- с момента государственной регистрации настоящего Договора - Земельный участок и строящееся Здание;

- с даты получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания до даты передачи Участнику Объекта долевого строительства в порядке, установленном в разделе 6 настоящего Договора, - Объект долевого строительства.

Залогом обеспечивается исполнение обязательств Застройщика:

- по возврату внесенных Участником денежных средств в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и (или) Договором;

- по уплате Участнику 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 Объекта долевого строительства.

4.2. В случае образования новых земельных участков согласно п. 9.3 настоящего Договора, прекращается залог исходного Земельного участка и возникает залог образованного земельного участка, на котором будет расположено Здание. При этом в случае образования из исходного Земельного участка иных земельных участков, на которых Здание располагаться не будет, на такие земельные участки залог земельных участков не распространяется.

5. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, определен в п.5.1.1. Договора. План расположения Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение Машиноместа, содержится в Приложении № 1 к Договору.

5.1.1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Условный номер	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь, кв.м.
	Машиноместо	Подземный этаж	---	

5.2. Указанный в п. 1.1 договора адрес Здания является строительным. По окончании строительства адрес Здания будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в городе Москве.

5.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства являются ориентировочной.

5.4. Фактический номер и другие характеристики Объекта уточняются после окончания строительства (создания) Здания. Уточнение площадей Объекта долевого строительства производится после ввода Здания в эксплуатацию на основании данных технического плана Здания по результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими кадастровую

деятельность. Указанное изменение характеристик Объекта по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Уточненные характеристики Объекта долевого строительства указываются в Передаточном акте.

5.5. В проект Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта.

5.6. Информацию о факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик размещает в сети Интернет на официальном сайте Застройщика.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Окончание строительства Здания оформляется Разрешением на ввод в эксплуатацию, которое удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Здания требованиям к строительству объектов капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

6.2. Срок передачи объектов долевого строительства, входящих в состав Здания, для всех участников долевого строительства является единым и определяется периодом в 6 (Шесть) месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, но не позднее 30 сентября 2020 года.

При полной строительной готовности Здания Застройщик вправе завершить строительство и получить Разрешение на ввод в эксплуатацию Здания до наступления указанного выше срока, уведомив об этом Участника в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. В случае переноса Застройщиком срока передачи Объекта, Стороны вправе согласовать такой перенос путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику согласно п.15.1 Договора уведомление о завершении строительства Здания и готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. В уведомлении также указываются контактные данные ответственных за передачу лиц, адрес и рабочее время офиса.

6.4.1. Участник долевого строительства, получивший указанное уведомление, обязан приступить к принятию у Застройщика по Передаточному акту Объекта долевого строительства, качество которого должно соответствовать проектной документации и Договору.

6.4.2. Участник в период с даты получения уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. О дате и времени осмотра Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону или по электронной почте, указанных в уведомлении. По результатам осмотра Объекта долевого строительства Сторонами составляется Акт осмотра Объекта долевого строительства. Участник, осмотревший Объект долевого строительства, обязан прибыть для подписания Передаточного акта по адресу и в срок, указанные в уведомлении.

6.4.3. При наличии у Участника каких-либо замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, Стороны до подписания Передаточного акта подписывают Акт осмотра Объекта долевого строительства с замечаниями. При этом в Акте осмотра указываются все имеющиеся у Участника замечания к качеству или отделке Объекта долевого строительства. Застройщик со своей стороны обязан в течении 20 рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в Акте осмотра, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник обязуется обеспечить доступ в Объект долевого строительства уполномоченным представителям для устранения замечаний. Не допускается устранение недостатков силами Участка с возложением расходов на Застройщика. Несоблюдение этого условия влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока.

6.4.4. При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, являющихся существенными, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Передаточного акта, и обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

6.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) календарных недель со дня наступления указанного срока приёмки Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

Участник осведомлён о том, что в случае невозможности вручения Участнику почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника от его получения, для Участника существует риск быть неосведомлённым о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

6.6. Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства в случае неоплаты (неполной оплаты) цены Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является.

В случае неполной оплаты Участником цены Договора Застройщик вправе в одностороннем порядке зарегистрировать свои права залогодержателя по ипотеке Машиноместа в силу закона.

6.7. В случаях, указанных в п. 6.5 или п. 6.6 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Здания соразмерно его доле в праве общей долевой собственности:

- в случаях, предусмотренных п. 6.5 Договора, - начиная с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику,
- в случаях, предусмотренных п. 6.6 Договора, - начиная со дня, указанного в уведомлении о передаче Объекта долевого строительства (п.6.4 Договора).

6.8. С момента передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе с момента составления Застройщиком одностороннего акта согласно п. 6.5 Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

6.9. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать Договору, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

7.2. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Здания, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.3. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

7.4. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Здания в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.7. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ в день.

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

8. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

8.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (цена Договора), составляет ____ (____) руб. __ коп. Цена Договора не подлежит изменению в одностороннем порядке.

8.2. Уплата цены Договора, в размере, указанном в п.8.1 Договора, производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня государственной регистрации настоящего Договора путём безналичного перечисления платежа на расчетный счет Застройщика в РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦКБ», указанный в разделе 16 Договора.

8.3. При осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах должно быть указано: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 20__ г.».

Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

8.4. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или ее части до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного действующим законодательством.

8.5. Цена Договора включает сумму денежных средств по возмещению затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее - «Затраты на строительство») и сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика.

8.6. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, могут использоваться Застройщиком только в целях, указанных в статье 18 Закона об участии в долевом строительстве.

8.7. Стоимость услуг Застройщика, связанных с исполнением обязанностей, предусмотренных Договором, составляет 25 (Двадцать пять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 8.1. Договора (НДС не облагается). Также оплатой услуг Застройщика признается сумма экономии денежных средств, полученная в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства (определяемыми пропорционально общей площади Машиноместа), рассчитанными по окончании строительства Здания.

Факт оказания Участнику услуг Застройщика подтверждается Передаточным актом Объекта долевого строительства.

8.8. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, в части оплаты услуг Застройщика, последний вправе использовать по своему усмотрению.

8.9. В случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства уточненной на основании данных, полученных в результате обмеров построенного Здания юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (далее по тексту Договора - юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета), изменение цены Договора, указанной в п. 8.1 настоящего Договора, не производится.

8.10. Факт поступления от Участника долевого строительства денежных средств на расчетный счет Застройщика, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа в соответствии с п.8.3 Договора.

9. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

9.1. Застройщик обязуется:

9.1.1. Обеспечить строительство Здания в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

9.1.2. Осуществлять приемку у подрядных организаций результатов выполненных работ, проверять правильность документов, предъявляемых подрядными организациями к оплате за результаты выполненных работ, поставленную продукцию и оказанные услуги.

9.1.3. Вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Здания.

9.1.4. Проверять соблюдение технических требований к поставляемым материально-техническим ресурсам; подтверждать комплектность и наличие сертификатов качества.

9.1.5. Осуществлять контроль и технический надзор за строительством Здания в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

9.1.6. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

9.1.7. Осуществить постановку Здания на кадастровый учет.

9.1.8. Предоставлять Участнику долевого строительства для ознакомления информацию о Застройщике, проекте строительства Здания, Объекте долевого строительства, а также информацию о ходе строительства Здания в объеме, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

9.1.9. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства по Договору, в соответствии с целями, указанными в п.п. 8.6, 8.8 Договора.

9.1.10. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в соответствии с законодательством и разделом 6 Договора передать Объект долевого строительства Участнику по Передаточному акту.

9.1.11. Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Здания, системы инженерно-технического обеспечения вместе с земельными участками на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположено Здание, в федеральную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты. Указанные объекты, включая земельные участки, на которых они расположены, передаются Застройщиком в интересах Участника долевого строительства.

9.1.12. Выполнять иные функции застройщика (заказчика), необходимые для строительства Здания.

9.1.13. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать государственному регистратору комплект документов Застройщика необходимый для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

9.1.14. Не совершать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект долевого строительства.

9.1.15. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Машиноместа юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее по тексту Договора - юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Машиноместа выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Здания и Машиноместа), при условии, что данное юридическое лицо

соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

9.2. Участник долевого строительства обязуется:

9.2.1. Принять участие в долевом строительстве Здания путем уплаты Застройщику денежных средств в размере и на условиях, предусмотренных разделом 8 настоящего Договора.

9.2.2. В срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 6.4 Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта. После подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства Участник принимает на себя обязанность осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт Объекта долевого строительства, а также участвовать соразмерно занимаемой площади в расходах, связанных с техническим обслуживанием и ремонтом, в том числе капитальным всего Здания и придомовой территории.

9.2.3. В течении 30 (Тридцати) дней со дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства Участник обязан заключить договор на оказание услуг по управлению и техническому обслуживанию Здания с организацией, осуществляющей такие функции.

9.2.4. До оформления права собственности Участника на Объект не проводить работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта.

9.2.5. Уведомлять Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения) об изменении адреса для направления корреспонденции. Все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу до получения вышеуказанной письменной информации от Участника долевого строительства, считаются направленными Застройщиком по надлежащему адресу.

9.2.6. Обратиться за государственной регистрацией Договора к государственному регистратору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

9.2.7. Участник обязуется в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Передаточного акта обратиться к государственному регистратору для государственной регистрации своего права собственности на Объект. В течение 20 (Двадцати) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на Объект, предоставить Застройщику копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

9.2.8. В случае передачи третьему лицу прав по настоящему Договору - предварительно, до заключения соответствующего договора, согласовать с Застройщиком заключение такого договора и в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня его государственной регистрации уведомить Застройщика о состоявшейся замене участника долевого строительства с обязательным предоставлением подтверждающих копий зарегистрированного договора Застройщику.

9.3. Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания (пункт 1.2 Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе государственного регистратора), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика.

Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Здание,

осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную на официальном сайте Застройщика viktorenko11.ru. Индивидуальные характеристики вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Здание (в частности, кадастровый номер), также будут отражены в Передаточном акте (раздел 6 Договора).

10. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

10.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права и передать свои обязанности по неоплаченному Договору другому (физическому или юридическому) лицу с момента государственной регистрации Договора только при наличии предварительного письменного согласия на это Застройщика до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

Уступка (передача) Участником прав требований по неоплаченному Договору третьим лицам без предварительного письменного согласия Застройщика является недействительной.

Уступка (передача) Участником прав требований по Договору, оплаченному Участником, производится в порядке, установленном законом.

10.2. Все действия, произведенные Застройщиком в отношении Участника долевого строительства до получения предусмотренного п. 9.2.9 Договора уведомления о его замене и подтверждающей копии зарегистрированного договора, считаются произведенными в отношении надлежащего лица.

10.3. Передача прав и обязанностей по Договору новым приобретателям прав, а также передача прав по настоящему Договору в залог может быть осуществлена Участником долевого строительства только при наличии согласия приобретателя прав (или залогодержателя) на осуществление действий с Земельным участком в соответствии с п. 9.3. Договора.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

11.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

11.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объектов, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом об участии в долевом строительстве.

11.4. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства при надлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика, Участник обязан оплатить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору.

11.5. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 9.2.4, 9.2.5. Договора, Участник несет все затраты по приведению Машиноместа и (или) общего имущества в Здании в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п. 8.1 Договора).

Участник полностью отдает себе отчет в том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

11.6. В случае нарушения сроков, установленных п.9.2.7 Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за

несвоевременное обращение к государственному регистратору за регистрацией своего права собственности на Объект и (или) за уведомление (несвоевременное уведомление) Застройщика о произведенной регистрации права собственности на Объект.

11.7. В случае нарушения обязательства, предусмотренного п. 9.2.8 Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за уведомление/несвоевременное уведомление о замене участника долевого строительства по настоящему Договору.

11.8. Все штрафы, неустойки и компенсации, предусмотренные законодательством и (или) настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан выплачивать Застройщику не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, если иные сроки не установлены законом или не оговорены настоящим Договором.

11.9. Застройщик имеет право удержать суммы штрафов, неустоек и компенсаций, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Договором, из любых платежей, подлежащих выплате Участнику долевого строительства.

12. ФОРС-МАЖОР

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

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

12.2. Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строящемуся Зданию нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 10 (Десяти) календарных дней, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства (создания) Здания и заключить дополнительное соглашение к Договору с обязательным указанием новых сроков и порядка дальнейшего строительства Здания, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью Договора, либо инициировать процедуру расторжения Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.3. Если, по мнению Сторон, строительство Здания может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

13.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение суда.

14. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

14.1. Договор подлежит государственной регистрации государственным регистратором, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

14.2. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации, за исключением изменений, указанных в пунктах 8.9 – 8.11 Договора.

14.3. Досрочное расторжение Договора возможно в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. Основания, порядок и последствия такого расторжения предусмотрены ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве.

14.3.1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

14.4. Досрочное расторжение Договора также возможно по соглашению Сторон по инициативе любой из Сторон.

14.4.1. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Участника (при надлежащем исполнении обязательств со стороны Застройщика), Застройщик обязан осуществить возврат Участнику уплаченных им денежных средств после заключения договора в отношении Объекта с новым участником долевого строительства, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней со дня государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора, за вычетом фактически понесенных Застройщиком расходов, связанных с исполнением обязательств по Договору.

14.4.2. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон по инициативе Застройщика (при надлежащем исполнении обязательств со стороны Участника), последствия такого расторжения определяются Сторонами в соответствующем соглашении о расторжении.

15. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

15.1. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
- письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 16 Договора.

Стороны договорились, что уклонение Участника от явки в учреждение почтовой связи для получения почтового сообщения (неудачная попытка вручения корреспонденции) расценивается как отказ от его получения.

Сведения Почты России по отслеживанию почтовых отправлений, в том числе данные электронного сервиса на сайте Почты России по адресу <https://www.pochta.ru/>, из которых усматривается неудачная попытка вручения корреспонденции, являются доказательством отказа Участника от получения почтовой корреспонденции.

15.2. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом

от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, подлежащей эксплуатации Здания, оказания коммунальных услуг, услуг связи, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Здание, проведения общих собраний собственников помещений в Здании, обеспечения иных потребностей Участника в Здании, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Участника: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес о регистрации по месту жительства (по месту пребывания) и (или) о фактическом месте жительства (месте нахождения); гражданство; семейное положение; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; идентификационный номер налогоплательщика; все данные о приобретаемом Объекте; паспортные данные: вид документа; серия и номер документа; орган, выдавший документ; наименование; код-подразделения; дата выдачи документа;

Участник вправе отозвать согласие на обработку его персональных данных путем подачи письменного заявления Застройщику.

Согласие Участника на обработку его персональных данных действует бессрочно.

15.3. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

15.3.1. Слова «в том числе», «включая», за которыми следует один или несколько примеров, толкуются как предназначенные для целей пояснения и не ограничивают объем описания или условия, к которому относятся примеры.

15.4. При изменении реквизитов: наименования, паспортных данных, адреса, номера банковского счета и др., изменившая реквизиты Сторона обязана уведомить другую Сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия.

15.4.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтовый и юридический адреса), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, а также в случае других изменений, относящихся к исполнению Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик уведомляет Участника об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу, указанному в п.3.2.3. Договора, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию.

Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте в сети Интернет по адресу, указанному в п.3.2.3. Договора и размещения Проектной декларации на указанном сайте.

В частности, с этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

15.4.2. Участник обязуется не реже одного раза в неделю проверять сайт Застройщика, указанный в п.3.2.3. Договора, а также свою электронную почту, смс уведомления, почтовый ящик на наличие новой информации Застройщика, уведомлений, требований, писем и иных документов от Застройщика. Несвоевременная проверка Участником электронной почты, сайта

Застройщика, просмотра смс уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника. Участник несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом;

15.5. Договор составлен в четырех экземплярах, один – государственному регистратору, один - для Участника, два – для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

15.6. Приложение № 1 (План расположения Объекта долевого строительства), указанное в тексте Договора, является его неотъемлемой частью.

16. АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: ООО «Атлантик»

Участник долевого строительства:

Место нахождения и почтовый адрес:

125167 г. Москва, ул. Викторенко, д.18 стр.3

ОГРН 1157746713948

ИНН/КПП 7722336010/771401001

р/с № 40702810579000000871

в РФ АО «Россельхозбанк» - «ЦКБ» г. МОСКВА

к/с 30101810645250000720, БИК 044525720

Генеральный директор

_____ **М.В. Колмыков**