

**ДОГОВОР № мтНомерДоговора
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Москва

мтДатаДоговораПрописью года

Общество с ограниченной ответственностью «ХИЛЛ-СИТИ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», юридический адрес: 105064, г. Москва, пер. Нижний сусальный, д. 9, стр. 4А, эт. 2, пом. I, комн. 11, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 15 февраля 2018 года за ОГРН 1187746165716, мтПодписантДействующийНаОсновании и

мтГражданство: мтУчастникиВсеПаспортДанные, мтИменуемый в дальнейшем «**Участник**», при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 77:02:0022015:1001, расположенный по адресу: г. Москва, проспект Мира, вл. 95, принадлежащий на праве собственности Застройщику, государственная регистрация № 77:02:0022015:1001-77/002/2018-4 от 07.03.2018.

1.2. **Здание** – пятнадцатизэтажный апарт-отель с общественным центром и подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Останкинский, проспект Мира, вл. 95.

Основные характеристики Здания:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Этажность	15
Общая площадь	46 567,5 кв.м
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	В соответствии с действующими нормативными документами СП 14.13330.2014, расчет на сейсмостойкость не производится

1.3. **Объект долевого строительства** – апарт-отель, представляющий собой структурно обособленное нежилое помещение в Здании, создаваемый с привлечением денежных средств Участника и подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

1.3.1. Объект долевого строительства имеет следующие основные проектные параметры и характеристики:

№ Объекта долевого строительства	мтНомерУсловный
Расчетная площадь, кв. м (по проекту)	мтПлощадьБезЛетнихПроектная
Этаж	мтНомерЭтажа
Наименование части Объекта долевого строительства:	Площадь части Объекта долевого строительства:

1.3.2. Основные характеристики, план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме местоположение на этаже строящегося (создаваемого) Здания, а также иные сведения согласованы в Приложении № 1 к настоящему Договору. На момент заключения Договора параметры, размеры и другие характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Договоре и приложениях к

нему, являются условными и подлежат уточнению по результатам окончания строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с технической (проектной, рабочей, исполнительной) документацией на строительство Здания. Окончательные параметры Объекта долевого строительства устанавливаются в кадастровом паспорте помещения.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение расчетной площади Объекта долевого строительства в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных частей Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других частей Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

1.4. Расчетная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, с учетом балконов и лоджий, веранд и террас.

1.5. Окончательная площадь Объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по окончании строительства Здания на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, указанная в кадастровом паспорте, с учетом площади балконов и лоджий, веранд и террас.

При определении Окончательной площади Объекта долевого строительства также не учитываются изменения площади Объекта долевого строительства, возникшие в результате Отделочных работ (изменения, возникшие в результате нанесения штукатурки, шпаклевки, устройства декоративных элементов, возведения перегородок/стен/фальш-стен и выполнения любых иных работ, влияющих на площадь Объекта долевого строительства), выполняемых после передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в порядке, определенном в разделе 5 настоящего Договора или Участником самостоятельно.

1.6. Отделочные работы – работы, выполняемые Застройщиком после передачи Объекта долевого строительства Участнику, по доведению Объекта долевого строительства до состояния, пригодного для использования по назначению. Содержание и объем Отделочных работ, перечень материалов, оборудования, элементов отделки и иные требования к Отделочным работам определяются Сторонами в Приложении № 2 к Договору.

Материалы и оборудование, необходимые для выполнения Отделочных работ, предоставляются Застройщиком.

1.7. Цена Договора – денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.8. Цена Отделочных работ – денежная сумма, подлежащая оплате Участником Застройщику для выполнения Отделочных работ.

1.9. Управляющая организация – специализированная организация, оказывающая услуги и выполняющая работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Здания, обеспечивающая предоставление коммунальных услуг владельцам и собственникам помещений в таком Здании и пользующимся помещениями в этом Здании лицам, а также осуществляющая иную направленную на достижение целей управления Зданием деятельность.

1.10. Общее имущество в Здании – помещения в Здании, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Здании оборудование. Нежилые помещения в данном доме, которые будут принадлежать отдельным собственникам (физическим или юридическим лицам), не будут предназначаться для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме и не будут относиться к общему имуществу Здания.

1.12. Закон № 214-ФЗ - Федеральный закон 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».

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) на Земельном участке Здание и после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику при

условии надлежащего исполнения последним своих обязательств, а Участник обязуется на условиях Договора оплатить Застройщику Цену Договора и принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема - передачи Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2. После передачи Объекта долевого строительства Участнику Застройщик обязуется выполнить в Объекте долевого строительства своими силами и (или) с привлечением других лиц Отделочные работы и сдать результат Отделочных работ Участнику, а Участник обязуется создать Застройщику необходимые условия для выполнения Отделочных работ, принять их результат и уплатить Застройщику обусловленную Договором Цену Отделочных работ.

2.3. Строительство Здания ведется на основании:

- Разрешения на строительство № 77-174000-015837-2017 от 24.11.2017г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

- Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства Здания содержится в Проектной декларации, которая опубликована Застройщиком и доступна для ознакомления в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте: <http://www.hill8.ru/>. Проектная декларация подлежит изменению в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

2.5. При оформлении права собственности на Объект долевого строительства, он подлежит передаче мтДолСобственность.

Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права Участником, осуществляемой после подписания Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при условии оплаты 100 % (ста процентов) Цены Договора.

2.6. Стороны обязаны выполнить все зависящие от них действия, необходимые для государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему в течение 10 (десяти) дней с даты подписания соответствующего документа.

2.7. С момента государственной регистрации настоящего Договора в залоге у Участника находится Земельный участок и строящееся на нем Здание (п.1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ).

2.8. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию Здания – «24» января 2020 года. Указанный срок является предполагаемым сроком получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию и может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке путем внесения изменений в Проектную декларацию. В указанном случае Договор изменению не подлежит.

2.9. Возврат денежных средств Участнику и уплата денежных средств Участнику, 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 в соответствии с подпунктами 1-2 пункта 1 ст. 12.1 Закона № 214-ФЗ обеспечивается залогом в силу закона Земельного участка.

2.10. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Здания и Объекта долевого строительства, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, вентиляционные установки, приточные вентиляционные шумозащитные устройства в стенах, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными средствами любые работы по монтажу/демонтажу и/или любому другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, на основе разрешительной документации, оформленной в установленном порядке, в строгом соответствии с проектной документацией и рекомендациями Управляющей организации и/или после получения положительного решения общего собрания собственников апарт-отелей.

2.11. Участник настоящим подтверждает, что Объект долевого строительства приобретает им для личного (индивидуального или семейного) использования, не связанного с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. Порядок расчетов по Договору

3.1. Общий размер денежных средств, подлежащих перечислению Участником в адрес Застройщика по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей __ копеек и включает в себя Цену Договора в размере _____ (_____) рублей __ копеек и Цену Отделочных работ в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

Стороны согласовали, что в соответствии с п.1-2 ст.5 Закона № 214-ФЗ Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных в пунктах 3.9-3.10 Договора.

3.2. Цена Договора составляет **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью** (НДС не облагается) и рассчитывается как произведение размера Расчетной площади Объекта долевого строительства на цену 1 кв. м Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в размере **мтЦена1квмПрДог мтЦена1квмПрДогПрописью**.

3.3. В случаях неиспользования Застройщиком полностью денежных средств, составляющих Цену Договора (п. 3.1 Договора) на цели, предусмотренные п. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ, неиспользованная часть денежных средств считается собственностью Застройщика, остается в его распоряжении, возврату Участнику не подлежит, квалифицируется как плата за услуги Застройщика и не облагается НДС согласно пп. 23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

3.4. Цена Отделочных работ составляет _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе НДС (20 %). Цена Отделочных работ является твердой.

3.5. Участник обязуется уплатить Застройщику всю сумму денежных средств, указанную в п. 3.1. Договора, в течение (пяти) банковских дней, исчисляемых от даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.6. Если иное не предусмотрено Договором или законом, оплата по настоящему Договору осуществляется по аккредитиву или путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре. Выбор способа оплаты осуществляется Застройщиком.

Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика согласно выписке банка, обслуживающего Застройщика.

3.7. В случае если оплата осуществляется по аккредитиву, последний должен быть открыт Участником в день подписания настоящего Договора. Условия открытия и исполнения аккредитива могут быть установлены между Сторонами в отдельном соглашении, не являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Если иное не установлено указанным соглашением, аккредитив должен быть полным (на всю сумму денежных средств, указанную в п. 3.1. Договора), покрытым и безотзывным.

Условием исполнения аккредитива является предъявление в Исполняющий банк оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Расходы на открытие и исполнение Аккредитива несет Участник.

3.8. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

3.8.1. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.8.2. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Объекта долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.8.3. Расходы на коммунальные услуги за Объект долевого строительства (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта долевого строительства и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт Объекта долевого строительства, расходы, связанные с управлением Зданием, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в Здании, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Здания и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Объекта долевого строительства. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика - подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

3.8.4. Расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами договора.

3.8.5. Убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Объекта долевого строительства, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.

3.8.6. Расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.

3.9. В случае, если Окончательная площадь Объекта долевого строительства окажется более чем на 5 (пять) % больше, чем общая (проектная) площадь Объекта долевого строительства (недопустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства) Участник обязуется до даты передачи Объекта долевого строительства оплатить Застройщику денежную сумму, составляющую стоимость фактической разницы в площадях, которая рассчитывается как произведение цены 1 (одного) кв. м Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1 Договора, и площади, составляющей фактическую разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и общей (проектной) площадью Объекта долевого строительства, увеличенной на 5 % (пять процентов) от общей площади Объекта долевого строительства.

При этом Цена Договора (пункт 3.2 Договора) считается соответствующим образом измененной.

Данный пункт не применяется, если по требованию Участника Договор в связи с недопустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства расторгается и денежные средства по Договору подлежат возврату от Застройщика Участнику без передачи ему Объекта долевого строительства.

3.10. В случае, если Окончательная площадь Объекта долевого строительства окажется более чем на 5 (пять) % меньше, чем общая (проектная) площадь Объекта долевого строительства (недопустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства), то Застройщик обязуется в течение одного месяца, исчисляемого от даты передачи Объекта долевого строительства, вернуть Участнику денежную сумму, составляющую стоимость фактической разницы в площадях, которая рассчитывается как произведение цены 1 (одного) кв. м, указанной в пункте 3.1 Договора и площади, составляющей фактическую разницу между Окончательной площадью Объекта долевого строительства и общей (проектной) площадью Объекта долевого строительства, уменьшенной на 5 % (пять процентов) от общей площади Объекта долевого строительства.

При этом цена Договора (пункт 3.2 Договора) считается соответствующим образом измененной.

Данный пункт не применяется, если по требованию Участника Договор в связи с недопустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства расторгается и денежные средства по Договору подлежат возврату от Застройщика Участнику без передачи ему Объекта долевого строительства.

4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется после ввода Здания в эксплуатацию, но в любом случае не позднее «01» июля 2021 года.

Передача Участнику Объекта долевого строительства допускается ранее указанного срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, в этом случае срок передачи Участнику Объекта долевого строительства определяется в уведомлении Застройщика.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

В случае неполной оплаты Участником Цены Договора Застройщик вправе не передавать Объект долевого участия.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Участнику производится по Акту приема-передачи. Участник после фактического осмотра Объекта долевого строительства обязан прибыть в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, указанного в п. 4.1. Договора.

4.3. В случае обнаружения недостатков в передаваемом Объекте долевого строительства Участник обязан сообщить о выявленных недостатках в течение срока, установленного п. 4.2. Договора, до подписания Акта приема-передачи. В этом случае на основании заявления Участника Стороны составляют Акт о выявленных недостатках, в котором указывается полный перечень выявленных недостатков. Дальнейший порядок урегулирования претензий Участника определен разделом 6 настоящего Договора. После составления Акта о выявленных недостатках Участник обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник по своему выбору вправе потребовать от Застройщика удовлетворения одного из двух следующих требований:

4.4.1. безвозмездное устранение недостатков Застройщиком в разумный срок;

4.4.2. соразмерное уменьшение цены Договора.

4.5. Не допускается отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при любом из следующих обстоятельств:

4.5.1. наличие в Объекте долевого строительства недостатков, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;

4.5.2. отсутствие недостатков в Объекте долевого строительства;

4.5.3. отсутствие факта отступления Застройщиком от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований, влекущих ухудшение качества Объекта долевого строительства;

4.5.4. если отступления от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований не привели к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

4.5.5. если выявленные недостатки в Объекте долевого строительства были устранены Застройщиком;

4.5.6. если Участник заявил Застройщику о недостатках в соответствии с пунктом 4.3 Договора, а в результате строительной экспертизы Объекта долевого строительства установлено, что заявленные Участником недостатки отсутствуют или являются незначительными (подпункт 4.5.1 пункта 4.5 Договора).

4.6. Во всех случаях, предусмотренных в подпунктах 4.5.1-4.5.6 пункта 4.5 Договора, но не ограничиваясь такими случаями, отказ Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства считается необоснованным и не освобождает Участника от обязательства принять Объект долевого строительства.

4.7. Не допускается уклонение Участника от приемки Объекта долевого строительства. Участник признается уклоняющимся от приемки Объекта в долевом строительстве в любом из следующих случаев, но не ограничиваясь такими случаями:

4.7.1. В случае неявки Участника в назначенные дату и время в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.1 Договора) и при отсутствии факта передачи Застройщику заявления о наличии недостатков в Объекте долевого строительства в соответствии с пунктом 4.3 Договора;

4.7.2. В случае неявки Участника в назначенные дату и время в офис Застройщика для подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (пункт 4.1 Договора) при наличии факта передачи Застройщику заявления о наличии недостатков в Объекте долевого строительства (пункт 4.3 Договора), если впоследствии по результатам строительной экспертизы будет установлено, что: заявленные Участником недостатки в Объекте долевого строительства отсутствуют либо являются незначительными (подпункты 4.5.1 и 4.5.6 пункта 4.5 Договора), и/или заявленные Участником отступления Застройщика от условий Договора и (или) указанных в законе обязательных требований не привели к ухудшению качества Объекта долевого строительства (подпункт 4.5.4 пункта 4.5 Договора).

4.7.3. В случае иного неправомерного бездействия Участника, которое влечет невозможность подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.8. Приемка Объекта долевого строительства Участником от Застройщика подтверждается Актом приема-передачи, подписанным Сторонами либо подписанным Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.

Наличие в Объекте долевого строительства незначительных недостатков, не связанных с невозможностью использования Объекта долевого строительства по назначению, не является основанием для отказа от подписания Акта приема-передачи. В случае отказа Участника от подписания Акта приема-передачи при наличии в Объекте долевого строительства незначительных недостатков, не связанных с невозможностью использования Объекта долевого строительства по назначению, такой отказ считается уклонением от приемки Объекта долевого строительства. В случае уклонения Участника от приемки Объекта долевого строительства срок передачи Объекта долевого строительства считается продленным на период с момента истечения срока, указанного в п. 4.2. Договора, до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику (в том числе по акту приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.9. Приемка Объекта долевого строительства Участником от Застройщика подтверждается Актом приема-передачи, подписанным Сторонами либо подписанным Застройщиком в одностороннем порядке в случае необоснованного отказа или уклонения Участника от приемки Объекта долевого строительства (п. 4.7., 4.8. Договора).

Стороны согласовали возможность заключения дополнительных соглашений к Договору об уточнении площади, планировки и/или стоимости Объекта долевого строительства по результатам строительства, в том числе после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

4.10. Застройщик по истечении двух месяцев со дня истечения срока, указанного в п. 4.2. Договора, вправе составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику в любом из следующих случаев:

- неявки Участника в установленный срок для подписания Акта приема-передачи и не представления Застройщику обоснованного отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

- представления Застройщику необоснованного отказа Участника от принятия Объекта долевого строительства и от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.11. Со дня подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Сторонами либо Застройщиком в одностороннем порядке, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ:

4.11.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается полностью исполненным;

4.11.2. Риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства, а также бремя содержания Объекта долевого строительства переходят к Участнику;

4.11.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства или его частей, в том числе навесного (с воздушным зазором) вентилируемого фасада, обнаруженные в пределах гарантийного срока, вызванные нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта или переустройства, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

4.12. Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства при наличии одновременно следующих условий:

- Участник полностью и своевременно оплатил Застройщику Цену договора;

- Участник полностью и своевременно выполнил иные свои обязательства по Договору.

Если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено, либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

В случае указанной приостановки срок приема-передачи Объекта долевого строительства считается перенесенным (продленным) на срок задержки надлежащего исполнения соответствующего обязательства Участником. При этом Застройщик освобождается от оплаты неустойки и иной ответственности за нарушение срока приема-передачи Объекта долевого строительства.

5. Порядок выполнения Отделочных работ

5.1. Застройщик обязан приступить к выполнению Отделочных работ в первый рабочий день, следующий за днем передачи Объекта долевого строительства Участнику (по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, подписанному Сторонами, либо по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случаях, указанных в п. 4.10. Договора).

5.2. Застройщик обязан завершить Отделочные работы не позднее чем через ____ (_____) месяцев с даты, когда Застройщик обязан приступить к выполнению Отделочных работ.

5.3. Застройщик вправе выполнить Отделочные работы досрочно. Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на досрочное выполнение Застройщиком Отделочных работ. В этом случае Участник долевого строительства обязуется досрочно, в порядке, предусмотренном Договором, принять результат Отделочных работ.

5.4. После завершения Отделочных работ Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении Отделочных работ.

Одновременно с указанным сообщением Застройщик направляет Участнику долевого строительства подписанный со своей стороны акт сдачи-приемки Отделочных работ (далее по тексту – «Акт сдачи-приемки Отделочных работ»).

5.5. Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения и Акта сдачи-приемки Подрядных работ обязан с участием Застройщика осмотреть результат Отделочных работ и принять результат Отделочных работ путем подписания Акта сдачи-приемки Отделочных работ либо представить Застройщику мотивированный отказ от приемки результата Отделочных работ.

При этом Участник вправе отказаться от приемки результата Отделочных работ только в случае наличия существенных недостатков результата Отделочных работ, делающих Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению.

При наличии в результате Отделочных работ иных недостатков (не препятствующих использованию Объекта долевого строительства по назначению) Участник не вправе ссылаться на них как на основание для отказа от приемки результата Отделочных работ. В этом случае Участник обязан принять результат Отделочных работ по Акту сдачи-приемки Отделочных работ, в котором он вправе указать обнаруженные недостатки.

5.6. В случае если по истечении установленного п. 5.5. срока Участником не будет предоставлен Застройщику мотивированный отказ от приемки результата Отделочных работ, то результат Отделочных работ считается принятым Участником в первый календарный день, следующий за последним днем указанного в п. 5.5. Договора срока, на основании Акта сдачи-приемки Отделочных работ, подписанного Застройщиком в одностороннем порядке.

6. Порядок урегулирования претензий, связанных с качеством Объекта долевого строительства

6.1. В рамках проведения процедуры урегулирования возникших у Участника претензий, связанных с качеством Объекта долевого строительства, Застройщик вправе совершить следующие действия:

6.1.1. Самостоятельно или с привлечением экспертной организации (по усмотрению Застройщика) осуществить повторный осмотр Объекта долевого строительства по заявленным Участником недостаткам.

6.1.2. Направить Участнику письменное уведомление о дате и времени такого осмотра, для того, чтобы Участник мог принять участие в этом осмотре.

6.1.3. Получить заключение по результатам проведенной строительной экспертизы и передать копию этого заключения Участнику – в случае привлечения экспертной организации.

6.2. В рамках проведения процедуры урегулирования возникших претензий, связанных с качеством Объекта долевого строительства, Участник обязан совершить следующие действия:

6.2.1. Принять участие в повторном осмотре Объекта долевого строительства совместно с уполномоченным представителем Застройщика и представителем экспертной организации (в случае ее привлечения) и подписать совместный акт осмотра Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра Объекта долевого строительства определяются Застройщиком.

6.2.2. В случае, если по результатам осмотра не выявлено несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ Участник обязан возместить Застройщику расходы, связанные с проведением строительной экспертизы Объекта долевого строительства (если по усмотрению Застройщика такая экспертиза проводилась), а также возместить Застройщику убытки, связанные с необоснованной задержкой передачи Объекта долевого строительства Участнику, в том числе компенсировать Застройщику коммунальные и иные расходы за Объект долевого строительства за период такой задержки.

6.3. Разумным сроком для устранения недостатков выявленных Участником и подтвержденных Сторонами в результате осмотра Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим Договором считается срок: не более 3 (трех) месяцев с момента обращения к Застройщику.

7. Уступка прав по договору

7.1. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право при условии согласования с Застройщиком уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу. Соглашение о передаче прав и обязанностей Участника по Договору оформляется с участием Застройщика, подлежит государственной регистрации и имеет юридическую силу от даты такой государственной регистрации.

7.2. Уступка дополнительных прав Участника по Договору, связанных с исполнением обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, в том числе права на взыскание неустойки за ненадлежащее исполнение Застройщиком обязательств по Договору, права на взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами и т.д. без уступки права требования передачи Объекта долевого строительства запрещена.

8. Гарантии Застройщика

8.1. Гарантийный срок, действующий в отношении Объекта долевого строительства, устанавливается равным 5 (пяти) годам и исчисляется от даты выдачи разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Здании с первым из участников долевого строительства.

8.3. Гарантийные сроки на Отделочные работы, а также на использованные при выполнении Отделочных работ материалы, составляют 1 (один) год с момента подписания Акта приема-передачи Отделочных работ.

8.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и Отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта долевого строительства, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

9. Бремя содержания Объекта долевого строительства

9.1. В момент передачи Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Участник обязан заключить с Управляющей организацией договор на управление Зданием по типовой форме, предложенной Управляющей организацией.

9.2. С даты передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи Участник обязан своевременно осуществлять оплату в адрес Управляющей организации на основании ее счетов за помещение (содержание и ремонт Объекта долевого строительства, в т.ч. плата за услуги и работы по управлению Зданием, содержанию, текущему ремонту общего имущества в Здании, взносы на капитальный ремонт) и коммунальные услуги, а также оплачивать расходы на оплату иных услуг (охрана, диспетчеризация и т.д.).

10. Изменение и расторжение договора

10.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

10.2. Основания расторжения Договора путем отказа от его исполнения до истечения срока его действия в одностороннем и судебном порядке предусмотрены Законом № 214-ФЗ.

11. Ответственность по договору

11.1. Стороны несут ответственность за нарушение своих обязательств по Договору в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

11.2. В случае нарушения сроков оплаты, установленных п. 3.5. Договора Участник обязуется выплатить Застройщику неустойку в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от невыплаченной в срок денежной суммы за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен законом.

11.3. Застройщик не несет ответственность перед Участником за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины в этом.

Застройщик признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от Застройщика по характеру обязательства и условиям оборота, Застройщик принял все меры для надлежащего исполнения своего обязательства.

11.4. Сторона освобождается от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, то есть обстоятельств, носящих чрезвычайный и непреодолимый характер и препятствующих Сторонам в исполнении своих обязательств по Договору.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана письменно уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

С момента наступления форс-мажорных обстоятельств и при условии надлежащего уведомления Сторон, сроки исполнения Сторонами своих обязательств по Договору продлеваются на время действия таких обстоятельств.

В случае более чем трехмесячной продолжительности форс-мажорных обстоятельств, Стороны принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

12. Порядок извещения (уведомления) Сторон

12.1. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

12.2. Любая переписка, связанная с исполнением настоящего Договора (письма, извещения, уведомления и т.д.) должны направляться Сторонами в письменной форме Почтой России заказными письмами с уведомлением о вручении, Почтой России телеграммами с уведомлением о вручении или передаваться лично под роспись, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

Сообщение считается полученным Стороной в момент его передачи, подтверждающийся:

- при направлении письма Почтой России: датой, указанной в уведомлении о вручении письма;
- при направлении телеграммы Почтой России: датой, указанной в уведомлении о вручении телеграммы;
- при передаче письма лично под роспись: датой, указанной Стороной на экземпляре письма при его получении.

В случае возврата Почтой России заказного письма с сообщением об отказе Стороны от его получения, либо по причине отсутствия Стороны по указанному в Договоре адресу, либо по причине неявки Стороны (адресата) за почтовым отправлением (невостребованное почтовое отправление, истечение срока хранения), такое письмо считается полученным Стороной в момент поступления письма в почтовое отделение, обслуживающее адрес Стороны.

12.3. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту **mtКлиентпервыйEMail** либо SMS на следующий мобильный телефон Участника: **mtКлиентпервыйТелефон**.

13. Заключительные положения

13.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор действует до выполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

13.2. Изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются двухсторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации, за исключением случаев, указанных в Договоре.

13.3. Приложения № 1 и № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

13.4. Все разногласия, связанные с исполнением Сторонами обязательств по Договору, решаются путем переговоров. При не достижении согласия спор подлежит разрешению в суде г. Москвы по месту нахождения Застройщика (договорная подсудность).

13.5. Любые иски в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в девяностодневный срок, если иной срок не установлен законом или Договором.

13.6. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на изменение параметров Здания и Земельного участка, в том числе, разделение, объединение, перераспределение, межевание, кадастрирование и т.д. Земельного участка.

13.7. Настоящим Участник подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных может быть отозвано им в письменной форме. Участник также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими

лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Соглашение на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора соглашение прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

13.8. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.9. Настоящий Договор составлен в мтДоговорЭкзПрописью экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и один для уполномоченного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения:

Приложение № 1 – План апартаментов (описание объекта долевого строительства);

Приложение № 2 – Описание Отделочных работ, выполняемых Застройщиком после передачи Объекта долевого строительства Участнику.

14. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО «ХИЛЛ-СИТИ»

адрес: 105064, г. Москва, пер. Нижний
сусальный, д. 9, стр. 4А, эт. 2, пом. I, комн. 11;
ОГРН 1187746165716;
ИНН 9709024897;
КПП 770901001;
р/с 40702810938000198780
в ПАО Сбербанк России, г. Москва;
к/с 3010181040000

мтПодписантДолжность

Участник:

гр. мтКлиентВсеПаспортДанные

мтКлиентВсеФИО_Подпись

План Объекта долевого строительства

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Объект долевого строительства на мтНомерЭтажа этаже, № мтНомерУсловный

миПланировка

Расположение на поэтажном плане

Объект долевого строительства на момент получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию подлежит передаче Участнику **без внутренней отделки и инженерного оборудования** (без: установки дверей внутри Объекта долевого строительства; разводки водопровода и канализации внутри объекта долевого строительства; установки сантехприборов, сантехфаянса и полотенцесушителей; установки электрозвонков и электроплит; разводки сетей TV внутри Объекта долевого строительства, телефонизации, с установкой оконечных устройств; устройства встроенной мебели и антресолей; разводки электропроводки и установки электроприборов внутри Объекта долевого строительства; устройства полов с теплозвукоизоляцией; без перегородок между частями Объекта долевого строительства, без отделки стен и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования нежилых помещений).

Объект долевого строительства передаётся Участнику в степени и состоянии строительной готовности, определяемой проектной документацией на Здание, при этом:

- дверные блоки между частями Объекта долевого строительства и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются;
- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитаза, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливается;
- работы по заземлению ванн не выполняются;
- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;
- работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов не выполняются;
- монтаж и допуск электроустановки Объекта долевого строительства по отдельному согласованному в установленном порядке проекту в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением по постоянной схеме выполняется Участником после подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства;
- электрическая плита не устанавливается;
- устройство перегородок между частями Объекта долевого строительства, в т.ч. перегородок санузлов выполняется в один ряд из мелкоштучных материалов;
- разводка вентиляции не выполняется;
- устанавливаются оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и оштукатуривания внутренних откосов;
- устанавливается входной дверной блок, укомплектованный скобяными изделиями;

- выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами без трубных разводов для подключения смесителей кухонных моек, умывальников, ванн, смывных бачков и унитазов, отводы оканчиваются счетчиками учета воды;
- выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);
- устанавливаются этажные электрощиты и внутриквартирные щитки;
- слаботочные системы (телефон) – доводятся до этажных щитов;
- общее заземление выводится на этажные электрощиты.

Застройщик

Участник

мтПодписантФИОПодписи

мтКлиентВсеФИО_Подпись

Приложение № 2
к Договору № мтНомерДоговора участия в долевом строительстве
от мтДатаДоговора

Застройщик

Участник

мтПодписантФИОПодписи

мтКлиентВсеФИО_Подпись