

ДОГОВОР № Д
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Москва

«---» 20 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФАРМЭЛЛИНРУС», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице , действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) РФ , года рождения, пол: , место рождения: , паспорт серия , выдан: , дата выдачи: года, код подразделения: , зарегистрированный(-ая) по адресу: , именуемый(-ый, -ая) в дальнейшем «Участник», с другой стороны, по отдельности и вместе именуемые соответственно «Сторона» и «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – принадлежащий Застройщику на праве аренды земельный участок общей площадью 10 000 +/-35 кв. с кадастровым номером 77:09:0004006:11, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Аэропорт, ул. Академика Ильюшина, вл. 21, стр. 1-4.

Право аренды Застройщика находится в залоге у Публичного акционерного общества "Сбербанк России" (ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195) на основании Договора ипотеки. № ДИ01_400B00NSKMF от 22.02.2024.

1.2. Многофункциональный комплекс – «Многофункциональный комплекс и Торговый центр, расположенный по адресу: г. Москва, САО, Аэропорт, ул. Академика Ильюшина, вл. 21, стр. 1-4», строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника.

Указанный в настоящем пункте Договора адрес Многофункционального комплекса является строительным адресом. После завершения строительства Многофункциональному комплексу будет присвоен почтовый адрес.

1.3. Объект:

– объект долевого строительства: нежилое помещение, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в Приложениях № 1 и №2 к Договору, находящееся в Многофункциональном комплексе подлежащие передаче Участнику от Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

1.4. Проектная площадь Объекта - площадь Объекта, установленная на основании проектной документации на Многофункциональный комплекс на дату подписания Договора.

Согласованная Сторонами до проведения технической инвентаризации Проектная площадь Объекта определена в Приложении № 1 к Договору.

1.5. Фактическая площадь Объекта - площадь Объекта, установленная по завершению строительства Многофункционального комплекса на основании результатов технической инвентаризации.

1.6. Общее имущество - находящееся в Многофункциональном комплексе имущество, в состав которого входят: 1) помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями Объекта и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, 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 Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Многофункциональном комплексе, не принадлежащие отдельным лицам.

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многофункционального комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) расположенные на Земельном участке элементы озеленения и благоустройства территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многофункционального комплекса элементы.

В состав Общего имущества не включаются помещения, доступ в которые осуществляется исключительно через отдельные объекты, отнесенные проектной декларацией к объектам и/или являющиеся в силу Гражданского кодекса Российской Федерации объектами права собственности отдельных лиц.

Одновременно с возникновением права собственности Участника на Объект у Участника возникает пропорциональная площади Объекта доля в праве собственности на Общее имущество, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения

права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество.

1.7. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику в целях строительства (создания) Объекта.

Указание в техническом и/или кадастровом паспорте, ином документе на Многофункциональный комплекс и/или Объект площадей помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас с учетом различных понижающих коэффициентов, применяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для подсчета площадей объектов капитального строительства и/или помещений в них, не является уменьшением Фактической площади Объекта, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору и не влечет изменения Цены Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить Многофункциональный комплекс и после получения разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию передать в установленный Договором срок Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные Договором.

2.2. Строительство Многофункционального комплекса осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк, права по договору аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многофункционального комплекса, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

2.3. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения и исполнения Договора, строительства Многофункционального комплекса на основании:

- Разрешения на строительство № 77-105000-019964-2021, выданного 29.12.2021 Комитетом государственного строительного надзора города Москвы с внесенными изменениями от 01.08.2025 г.;

- Проектной декларации на официальном сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>» (далее – «Проектная декларация»);

- Договора аренды земель в г. Москве от 18.12.1995 г. № М-09-003809, зарегистрированного Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы 08.07.2004 г. за № 77-01/05-9/2004-641 с изменениями.

2.4. Участник ознакомлен с Проектной декларацией Многофункционального комплекса и подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащую предоставлению на ознакомление Участнику согласно требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Закон 214-ФЗ»).

2.5. Участник вправе знакомиться с документами о деятельности Застройщика и документацией по проекту строительства в установленном Законом № 214-ФЗ порядке.

2.6. При соблюдении основных характеристик и описания Объекта и сохранении фактического расположения Многофункционального комплекса в границах владения по его адресу, изменение адреса (адресного ориентира) Многофункционального комплекса, содержания и/или реквизитов исходно-разрешительной и/или правоустанавливающей документации по Многофункциональному комплексу, не рассматривается и не будет рассматриваться Сторонами как нарушение Застройщиком условий Договора о качестве и/или стоимости Объекта или действующего законодательства Российской Федерации, включая Закон № 214-ФЗ, либо как существенное изменение проектной документации на Многофункциональный комплекс и не влияет на осуществление прав и/или исполнение обязательств Сторон по Договору.

2.7. Объект подлежит оформлению в собственность *(общую совместную/долевую)* Участника в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора на момент подписания Договора, составляет _____ рублей, НДС не облагается, исходя из цены одного квадратного метра Проектной площади Объекта равной _____ (_____) руб.

3.2. Стоимость одного квадратного метра является фиксированной и изменению не подлежит.

3.3. В случае, если Фактическая площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Многофункционального комплекса по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Объекта более, чем на 1(один) %, Стороны производят взаиморасчеты в нижеуказанном порядке:

3.3.1. Если Фактическая площадь Объекта больше Проектной площади Объекта Участник осуществляет выплату Застройщику денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта умноженную на цену одного квадратного метра площади Объекта в соответствии с п 3.1. настоящего Договора. Оплата вышеуказанной суммы осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения

соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта;

3.3.2. Если Фактическая площадь Объекта меньше Проектной площади Объекта, Застройщик осуществляет выплату Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта умноженную на цену одного квадратного метра площади Объекта в соответствии с п 3.1. настоящего Договора. Оплата вышеуказанной суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника после истечения срока условного депонирования по договору счета эскроу, при условии, что к указанному моменту денежные средства, внесенные Участником на счет эскроу в счет уплаты Застройщику Цены Договора, перечислены Застройщику в порядке, предусмотренном договором счета эскроу, не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения Застройщиком требования об осуществлении взаиморасчетов, содержащего актуальные банковские реквизиты Участника.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата Цены Договора, производится Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на следующих условиях.

4.1.1. Оплата Цены Договора производится в порядке, установленном статьями 15.4., 15.5. Закона № 214-ФЗ.

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Эскроу-агент:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

Адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

ИИН 7707083893 ОГРН 1027700132195 КПП 773601001

E-mail sberbank@sberbank.ru

+ 7 (495) 957-57-31

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФАРМЭЛЛИНРУС» ИИН 7714599865;

Депонент _____ (ФИО);

Депонируемая сумма: _____ рублей;

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п.п. 4.1., 4.2 Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФАРМЭЛЛИНРУС» ИИН 7714599865.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, полученного Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многофункционального комплекса, или сведения о размещении вышеуказанной информации в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств на счёт эскроу, открытый согласно условиям Договора либо иным способом, в случае, предусмотренном Договором и действующим законодательством РФ

Участник имеет право на досрочную оплату Цены Договора (но не ранее государственной регистрации Договора), при этом Цена Договора уменьшению не подлежит, за исключением предусмотренных Договором случаев.

4.3. Участник соглашается с тем, что обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором. В случае нарушения Участником сроков оплаты Цены Договора по Договору, обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику не возникает.

4.4. На денежные суммы, уплачиваемые Участником в пользу Застройщика в связи с Договором, не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе № 214-ФЗ.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, выполнить все работы по строительству Многофункционального комплекса, вводу его в эксплуатацию. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.2. Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта в завершенном строительством и введенном в эксплуатацию Многофункциональном комплексе путем подписания Акта приема-передачи в срок, указанный в пункте 6.1. Договора.

5.1.3. В случае нарушения Участником срока оплаты платежей в соответствии с Договором Застройщик вправе взимать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.1.4. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Многофункционального комплекса, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения согласия Участника.

При проектировании и строительстве Многофункционального комплекса Застройщик по своему усмотрению и без получения согласия Участника вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проектной документации на Многофункциональный комплекс, без ухудшения их количественных и качественных характеристик.

5.1.5. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.1.6. При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, возврат денежных средств, внесенных Участником на основании Договора, осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

5.1.7. Застройщик обязан совместно с Участником подготовить и подать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в течение _____ (_____) рабочих дней после подписания Сторонами Договора.

5.1.8. Застройщик обязуется нести расходы (в части, приходящейся в соответствии с действующим законодательством на Застройщика), связанные с государственной регистрацией Договора, расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом Объекта, постановкой Объекта на государственный кадастровый учет и т.д.).

Государственная регистрация Договора и оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения, связанные с государственной регистрацией Договора и с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть зафиксированы в отдельном договоре на оказание услуг, заключаемом между Участником и третьим лицом, привлеченным Застройщиком.

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами, в том числе, но не ограничиваясь указанным:

- ◆ подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации;
- ◆ предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации, в том числе:

- нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) Участника на заключение и подписание Договора Участником. Форма согласия может быть предоставлена Застройщиком;

- нотариально удостоверенную доверенность по форме, предоставленной Застройщиком или указанным им лицом, предоставляющую Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию.

Участник обязан передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также предоставить Застройщику или указанному им лицу дополнительные документы в случае необходимости с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

5.2.2. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора в сроки и в порядке, предусмотренными Договором. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора или ее части Участник обязуется предоставить Застройщику подтверждающие оплату документы.

5.2.3. Участник обязуется принять Объект по Акту приема-передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, предусмотренные Договором.

5.2.4. Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многофункциональный комплекс эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления Многофункциональным комплексом (далее по тексту – «Управляющая организация»), определяемой Застройщиком по итогам получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Многофункционального комплекса (помещений, оборудования, сооружений и др.) начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы и/или калькуляцией затрат Управляющей организации.

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта или составления одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором, Участник имеет право заключить с Управляющей организацией договор управления, предоставления коммунальных и сопутствующих услуг (далее – «Договор управления Многофункциональным комплексом») и обязан оплатить стоимость коммунальных и сопутствующих услуг и работ Управляющей организации со дня передачи Участнику Объекта в течение 10 (десяти) дней с даты выставления соответствующего счета Управляющей организацией.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы на оплату коммунальных и сопутствующих услуг и работ Управляющей организации, Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику расходы на содержание Многофункционального комплекса соразмерно Фактической площади Объекта, в течение пятнадцати рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Застройщика.

5.2.5. Участник вправе уступать свои права и обязанности по Договору третьему лицу только после полной оплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2.6. Участник, уступивший права требования к Застройщику по Договору, обязан уведомить Застройщика в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента такой уступки с представлением доказательств состоявшейся уступки.

5.2.7. Участник соглашается и принимает, что приобретаемое им в собственность помещение подлежит использованию исключительно как помещение, предназначенное для непроизводственного использования, использования в личных целых, для проживания.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче в срок до «30» июня 2028 года.

Застройщик вправе передать Участнику Объект ранее указанного в Договоре срока при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Объекта Участником и о последствиях его бездействия. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

6.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

6.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и о готовности Объекта к передаче, сообщив Застройщику время и дату, когда он планирует принять Объект не позднее, чем за 2 (два) рабочих дня. Приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение 3 (Трех)

рабочих дней с момента ее начала. В Акте указывается дата передачи, основные характеристики Объекта и иная информация.

6.4. При уклонении Участника от принятия Объекта, или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, при условии истечения 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта к передаче, либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения, вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Участнику Объекта.

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается, включая, но не ограничиваясь: не подписание и/или не предоставление Участником Застройщику по любым не зависящим от Застройщика причинам подписанного Участником Акта приема-передачи Объекта в предусмотренный Договором срок.

Под отказом Участника от принятия Объекта понимается необоснованный отказ Участника, выраженный Участником в письменной форме.

6.5. В случае выявления при осуществлении Участником приемки Объекта несоответствий Объекта требованиям Договора, которые привели к существенному ухудшению качества Объекта или делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Стороны оформляют двусторонний Акт о выявленных несоответствиях Объекта (далее – «Акт о несоответствиях»), содержащий следующие, согласованные Сторонами, сведения:

- информацию о выявленном несоответствии Объекта (описание несоответствия);
- условия Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований действующего законодательства Российской Федерации, по отношению к которым выявлено несоответствие Объекта;

- срок для безвозмездного устранения Застройщиком выявленного несоответствия Объекта, технологически необходимый для устранения несоответствий, с учетом условий и сроков, определенных в заключенных Застройщиком договорах по строительству Многофункционального комплекса/Объекта и иных соглашениях.

В случае, если Объект принят Участником с составлением Акта о несоответствиях, Участник обязан обеспечить Застройщику и/или привлеченным им третьим лицам доступ в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных несоответствий Объекта, в отношении которых Сторонами оформлен Акт о несоответствиях.

По результатам устранения несоответствий Объекта на согласованных Сторонами в Акте о несоответствиях условиях Застройщик направляет Участнику письменное уведомление об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче Участнику.

Участник обязан приступить к приемке Объекта и/или исправленных несоответствий в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта. Приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение не более 1 (Одного) рабочего дня с момента ее начала. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, и/или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Участником уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта, либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта и/или исправленных несоответствий Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта переходит к Участнику со дня оформления Застройщиком Акта приема-передачи Объекта и/или исправленных несоответствий.

6.6. Стороны договорились о том, что в случае выявления несущественных отклонений от требований к качеству Объекта, установленных Договором, Стороны могут подписать Акт приема-передачи Объекта одновременно с подписанием Акта о несоответствиях.

6.7. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

6.8. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА

7.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать проектной документации на Многофункциональный комплекс, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

7.2. Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.

7.3. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 3 (Три) года со дня его передачи Участнику.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта в Многофункциональном комплексе.

7.5. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.6. Участник вправе предъявить Застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством Объекта в течение гарантийного срока. При этом Участник обязан обеспечить доступ Застройщика для проведения осмотра Объекта с целью фиксации Застройщиком недостатков Объекта, указанных в требовании Участника, и предполагаемой причины их возникновения. В случае подтверждения Застройщиком в результате осмотра Объекта указанных в требовании Участника недостатков Объекта и при установлении отсутствия вины Участника в возникновении выявленных недостатков Объекта, Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить безвозмездное устранение выявленных недостатков в разумный срок, в том числе основанный на заключенных Застройщиком договорах по строительству Многофункционального комплекса и иных соглашениях. Участник обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлечённым им третьим лицам в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами, а также иных действий Участника.

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА

8.1. Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве или иные любые сделки в отношении Объекта с третьими лицами;

- в период действия Договора Застройщиком не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные Договору

8.2. Участник, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

8.3. Участник дает свое безотзывное согласие на изменение Застройщиком Земельного участка, на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), в том числе, но не ограничиваясь: - на изменение Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка (включая, но не ограничиваясь: раздел Земельного участка, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка, изменения границ и/или площади Земельного участка); - на проведение всех необходимых землестроительных мероприятий по изменению границ и/или площади Земельного участка, включая (но не ограничиваясь): подготовки, согласования и предоставление в уполномоченные органы и организации межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастровый недвижимости, осуществление других кадастровых работ; - на совершение действий, перечисленных в ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а также других необходимых действий, в том числе: на изменение условий договора аренды, на государственную регистрацию возникновения, изменения, прекращения прав аренды и/или прав собственности на вновь образованный (-ые) земельный (-ые) участок (-ки), государственную регистрацию залога права на Земельный участок в силу закона в пользу участников; - на обеспечение согласования и принятия распорядительных актов Правительства Москвы и его структурных подразделений.

В результате совершения действий по настоящему пункту по требованию Застройщика в Договор вносятся соответствующие изменения в описание и характеристики Земельного участка, о чем Стороны в обязательном порядке подписывают дополнительное соглашение к Договору.

Настоящее согласие Участника действительно с момента заключения Договора до момента подписания Акта приема - передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

Вышеуказанное означает, что для реализации процедур изменения границ и/или площади Земельного участка, а также совершения любого из вышеуказанных действий, не требуется получения каждый раз отдельного согласия Участника на использование Земельного участка и/или земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых домов или иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Вместе с тем, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика передать Застройщику письменное согласие по содержанию и форме, установленными Застройщиком, если оно отдельно потребуется Застройщику в целях выполнения действий по настоящему пункту Договора.

8.4. Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог, в том числе кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, включая, но не ограничиваясь, объекты долевого и незавершенного строительства.

8.5. Участник не претендует на инженерные сети, трансформаторные подстанции и иные сооружения, построенные Застройщиком за счет собственных средств и расположенные на отчуждаемом земельном участке.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны имеют право расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

9.3. Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом № 214-ФЗ. Застройщик вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в порядке и в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором.

10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т. е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления как:

- техногенные катастрофы, пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, революции или действия, влекущие за собой смену государственного строя в Российской Федерации, акты терроризма или бандитизма, гражданские волнения, беспорядки, забастовки;

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон Договора, которые препятствуют выполнению Договора Сторонами Договора;

- изменения в Российском законодательстве, неправомерные действия административных органов, запрещающих или препятствующих осуществлению проекта строительства Многофункционального комплекса;

- изменения условий или порядка подключения объекта к инженерным сетям, вводу в эксплуатацию, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Многофункционального комплекса, и (или) коммуникаций для Многофункционального комплекса, работ, связанных с проектом строительства Многофункционального комплекса;

- издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика; - инфляция, дефолт рубля, резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза;

- иные обстоятельства, выходящие за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятнадцатидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

10.4. Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

10.5. После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

10.6. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.7. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть Договор и возвратить все переданное другой Стороне по Договору.

10.8. Застройщик не несет ответственности за увеличение срока ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса, если данное обстоятельство было вызвано действиями:

- государственных органов, иных организаций при условии наличия факта обращения Застройщика в необходимые инстанции;

- инженерных ведомств, связанных с подключением жилого дома к городским инженерным сетям и их передачи соответствующим ведомствам.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

11.2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным со дня такой регистрации.

11.3. Изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями, которые подлежат государственной регистрации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений Стороны несут в соответствии с действующим законодательством, если соглашением Сторон не предусмотрено иное.

11.4. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволяет осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации. По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. В случае противоречия положений Договора действующему законодательству применяются нормы действующего законодательства.

11.5. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров (если обязательное применение такого порядка предусмотрена действующим законодательством), в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения претензии. При недостижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение в суд в установленном законом порядке.

11.6. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многофункционального комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты подписания Договора и 5 (пяти) лет с даты расторжения Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

11.8. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу - один для Участника, один — для Застройщика, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора (в случае необходимости).

11.9. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника, необходимых в целях заключения, государственной регистрации, исполнения Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает свое согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 10 (десять) лет с момента их получения.

12. ПОРЯДОК ОПОВЕЩЕНИЯ СТОРОН

12.1. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, банковских реквизитов, ИНН, ОГРН), адресов (почтового адреса, адреса места регистрации по месту жительства или месту нахождения, адреса электронной почты) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня такого изменения письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые полные сведения, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение заказным письмом. Все действия, совершенные Сторонами по прежним реквизитам, адресам, т. е. до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с Договором, считаются совершенными надлежащим образом.

С изменениями сведений о Застройщике, которые размещаются в публичном доступе на сайте <https://www.nalog.gov.ru/> и в проектной декларации на сайте <https://наш.дом.рф/> Участник знакомится самостоятельно. Уведомление об изменении таких сведений не требуется.

12.2. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных способов. Уведомления считаются полученными адресатом в день фактического получения или день, когда они считаются полученными, в зависимости от того, какое событие наступит раньше.

Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

(а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением - с момента вручения;

(б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России или иной почтовой службой - по истечении 7 (Семи) календарных дней с момента отправления;

(в) при направлении телеграммой - на следующий день после отправления. Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью или неполнотой адреса;

(г) при направлении по адресу электронной почты – по истечении 1 (одного) рабочего дня со дня момента отправки и отсутствия автоматического ответа по электронной почте, что такого адреса не существует.

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

Застройщик, в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством или Договором, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика, указанном в Договоре, в общей сети «Интернет». Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, содержащимся в Договоре или измененном в соответствии с разделом 12 Договора.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

13.1. К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 - «Описание и план Объекта. Основные характеристики Многофункционального комплекса».

Приложение № 2 - «Требования к отделке Объекта».

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФАРМЭЛЛИНРУС»

ИНН 7714599865, КПП 771401001 ОГРН 1057746809790

Адрес юридического лица:

125040 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Беговой, пр-кт. Ленинградский, д. 1, помещ. 8П

Адрес для направления корреспонденции:

а/я № 30 в отделении почтовой связи, расположенному по адресу: 109544 г. Москва, ул. Рабочая, д. 4
Р/счет 40702810440000102523 открытый в ПАО СБЕРБАНК БИК 044525225, кор/счет 30101810400000000225; КПП: 773601001

Электронная почта:

m-office@sever-group.ru

Генеральный директор

_____ / _____ /
М.П.

Участник:

ФИО _____
Дата рождения _____
Адрес регистрации: _____
Адрес проживания: _____
Тел. _____
Электронная почта: _____

_____ / _____ /

**ОПИСАНИЕ И ПЛАН ОБЪЕКТА.
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА**

1. Описание и основные характеристики Объекта

Секция: _____

Этаж: _____

Условный номер нежилого помещения: _____

Назначение: **нежилое помещение**

Проектная площадь Объекта: _____ кв.м.

Площади частей нежилого помещения:

Наименование _____ площадь, кв.м. _____

Наименование _____ площадь, кв.м. _____

2. Описание и основные характеристики Многофункционального комплекса:

Место расположения: город Москва, ул. Академика Ильюшина, вл. 21, стр. 1-4.

Минимальное количество этажей, в том числе, подземных – 6

Максимальное количество этажей, в том числе, подземных - 23

Общая площадь: **65 025,96** кв. м.

Сведения о материале наружных стен и каркаса объекта:

с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий: Монолитные железобетонные

Класс энергосбережения: **В**

Класс сейсмостойкости **5**

3. План Объекта и план размещения Объекта в Многофункциональном комплексе:

План

4. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Договоре участия в долевом строительстве № _____ от « _____ » 20 ____ г. и настоящем Приложении.

5. Подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФАРМЭЛЛИНРУС»

Генеральный директор

_____ / _____ /

Участник

_____ / _____ /

ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛКЕ ОБЪЕКТА

Сторонами согласовано, что в Объекте выполняются следующие виды работ:

Общестроительные работы:

1. Общестроительные работы выполняются в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.
2. Здание с полностью выполненными ограждающими конструкциями (стены, кровля, установленные оконные и дверные блоки и др.), завершенными строительством и отделкой помещений общего пользования, в т. ч. лестничных клеток, лифтовых холлов, туалетных комнат, комнат уборочного инвентаря и другими техническими помещениями.

В нежилых помещениях выполняется следующая отделка:

1. Сдаются с межквартирными стенами и межкомнатными перегородками.
2. Двери. Устанавливается только входная дверь.
3. Окна. В соответствии с проектом. Установка подоконников не выполняется.
4. Полы. Бетонные, выполнена полусухая стяжка пола.
5. Стены. Выполнена штукатурка гипсовыми составами.
6. Потолок. Без отделки.
7. Электроснабжение. Вводной щиток на входе в помещение, разводка электроснабжения в соответствии с проектной документацией, устройство подрозетников, изоляция электрических кабелей. Оконечные устройства, в том числе розетки и выключатели не устанавливаются.
8. Водоснабжение. Выполняется разводка до места установки сантехнических приборов с установкой заглушки. Установка оконечного оборудования (ванны, раковины, душевые поддоны, унитазы, смесители) не устанавливаются.
9. Канализация. Выполняется разводка до места установки сантехнических приборов с установкой заглушки. Установка оконечного оборудования (ванны, раковины, душевые поддоны, унитазы, смесители) не устанавливаются.
10. Отопление. Устанавливаются конвекторы. Трубы отопления выполняются под полусухой стяжкой пола.
11. Вентиляция в соответствии с проектом.

Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника.

Вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещения.

Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и их аналоги / сходные материалы. При этом использование аналогов / сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо делающим Объект непригодным для использования, а также не является нарушением условий Договора участия в долевом строительстве.

Подписи Сторон:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ФАРМЭЛЛИНРУС»

Генеральный директор

_____ / _____ / _____

Участник

_____ / _____ / _____