

ДОГОВОР № НО-___/ДДУ
участия в долевом строительстве нежилого объекта недвижимости

г. Москва

«__» _____ 2020 г.

Акционерное общество «Управление заказчика «Норд-Инжиниринг», в лице Генерального директора АО «АГОРА ПРОДЖЕКТ» - Управляющей организации АО «Управление заказчика «Норд-Инжиниринг» Морозова Андрея Юрьевича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 22.03.2018, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

_____, гражданство РФ, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили ДОГОВОР № НО-___/ДДУ участия в долевом строительстве нежилого объекта недвижимости, далее по тексту – Договор, о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

- **«Объект недвижимости»** - Многофункциональный деловой центр, ориентировочной общей площадью 32 726,2 кв.м., строительство которого производится на земельном участке с кадастровым номером 77:08:0010003:1, расположенным по адресу: город Москва, улица Народного Ополчения, вл.33, строящийся с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

- **«Объект долевого строительства (Помещение)»** - нежилое помещение в Объекте недвижимости, входящее в его состав и подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, план и местоположение которого приведено, согласно проекту, в Приложении № 1 к Договору, являющимся его неотъемлемой частью.

Описание Объекта долевого строительства:

№ п/п	Этаж	В осях	Проектная площадь, кв.м.	Условный номер
Итого:	Общая проектная площадь помещения			кв.м.

- **«Общая проектная площадь Помещения»** - ориентировочная площадь нежилого Помещения, определяемая согласно проектной документации Многофункционального делового центра по внутреннему периметру стен помещения и состоящая из суммы площадей всех частей помещения. В соответствии с условиями Договора Общая проектная площадь Помещения уточняется по результатам проведения фактических обмеров (далее по тексту - «данные технической инвентаризации»), проводимых уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

- **«Общее имущество»** - общие помещения, несущие конструкции Многофункционального делового центра, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри нежилых помещений здания, обслуживающее более одного нежилого помещения.

- **«Застройщик»** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участника долевого строительства** и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

- **«Разрешение на строительство»** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий **Застройщику** право осуществлять строительство.

- **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

- «**Регистрирующий орган**» – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее - Федеральный закон № 214-ФЗ.

2.2. Правовым основанием заключения Договора является:

- Разрешение на строительство № 77-212000-011845-2015 от «12» ноября 2015 г.;

- Проектная декларация, доступная для ознакомления в офисе АО «УЗ «Норд-Инжиниринг» по адресу: г. Москва, улица Народного Ополчения, вл.33 и размещенная в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>.

- Договор аренды земельного участка № М-08-004099 от «19» января 1996 г., зарегистрированный Московским земельным комитетом 04.03.1996, регистр. № 000132, в редакции дополнительных соглашений от «04» февраля 1998 г. (зарегистрировано Москомземом «01» января 1998 г.), от «02» октября 1998 г. и от «31» октября 2006 г. (зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве «20» декабря 2006 г., номер регистрации 77-77-14/017/2006-1047).

- Согласованная надлежащим образом проектная документация на Объект недвижимости.

2.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц **Застройщиком** получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Объект недвижимости** и после получения **Разрешения на ввод в эксплуатацию** указанного **Объекта недвижимости** передать **Участнику долевого строительства** Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

3.2. Ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – «30» сентября 2021 г.

3.3. **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. **Застройщик** обязуется передать **Участнику долевого строительства** Помещение по передаточному акту не позднее 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, при выполнении последним своих обязательств по Договору в полном объеме. При этом, **Застройщик** обязуется письменно сообщить **Участнику долевого строительства** не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Помещения, о завершении строительства **Объекта недвижимости** и о готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. Сообщение должно направляться по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.2 Договора, или вручается лично под расписку.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено **Участнику долевого строительства** в пределах срока передачи Помещения, а **Участник долевого строительства** получил его по истечении срока передачи Помещения.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления **Застройщиком Участника долевого строительства**, не получившего или несвоевременно получившего сообщение **Застройщика**, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по почтовым реквизитам **Участника долевого строительства**, указанным в п.12.2. Договора.

4.2. При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия Помещения в предусмотренный п. 4.1. Договора срок или при необоснованном отказе **Участника долевого строительства** от принятия Помещения, **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.1. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения (за исключением случая досрочной передачи Помещения, указанного в п. 4.3. Договора). При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения в соответствии с п. 4.1. Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с истечением срока хранения.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения **Участника долевого строительства** от подписания передаточного акта, **Застройщик** освобождается от уплаты **Участнику долевого строительства** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **Застройщиком** своих обязательств.

4.3. **Застройщик** имеет право передать **Объект долевого строительства** до наступления срока, указанного в п. 4.1. Договора. В случае досрочной сдачи объекта **Участник долевого строительства** обязуется принять его в порядке, указанном в Договоре применительно к дате реального предъявления **Участнику долевого строительства** Объекта долевого строительства для приемки.

4.4. Передача Объекта долевого строительства **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется по акту приема-передачи (передаточному акту), подписываемому обеими Сторонами.

4.5. **Участник долевого строительства** обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления приступить к приемке готового Объекта долевого строительства.

В течение 5 (пяти) рабочих дней **Участник долевого строительства** обязан, в случае отсутствия претензий к Объекту долевого строительства, подписать акт приема-передачи (передаточный акт), либо подписать указанный акт с приложением замечаний. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного Договором использования, **Участник долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.6. Объект долевого строительства передается **Участнику долевого строительства** в техническом состоянии, определенном проектной документацией. Помещение передается **Участнику долевого строительства** без внутренней отделки. Требования, которым должен удовлетворять объем фактически выполненных работ, установлены Разделом 7 Договора.

4.7. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, **Застройщик** не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику долевого строительства** соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи **Застройщиком** Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** оформляется дополнительным соглашением.

4.8. Указанный в настоящем Договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. После завершения строительства Объекта недвижимости ему будет присвоен почтовый адрес.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. **Застройщик** вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства **Участнику долевого строительства** до момента выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств согласно п.6.1., Договора.

5.2. **Застройщик** обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в Регистрирующий орган, для государственной регистрации прав собственности **Участника долевого строительства** на Помещение не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения.

При этом, государственная регистрация права собственности осуществляется силами и за счет **Участника долевого строительства** с уплатой предусмотренных Налоговым кодексом РФ пошлин.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение. Государственная регистрация возникновения права собственности на Помещение одновременно является государственной регистрацией права общей долевой собственности на общее имущество.

5.3. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях предусмотренных настоящим Договором, а также в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.4. **Участник долевого строительства** обязуется:

5.4.1. Принять участие в долевом строительстве Объекта недвижимости путем уплаты **Застройщику** денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных Разделом 6 Договора.

5.4.2. Оплатить стоимость услуг БТИ по обмеру площадей Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства.

5.4.3. Заключить в течение 2 (двух) рабочих дней с момента приемки Объекта долевого строительства договора на его техническое обслуживание и эксплуатацию с организацией, на которую будут возложены обязанности по эксплуатации Объекта недвижимости после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и оплачивать данной организации предоставление услуг по обслуживанию и коммунальные затраты, соразмерно своей доле в Объекте недвижимости.

5.4.4. Письменно уведомлять **Застройщика** о состоявшемся переходе прав **Участника долевого строительства** по настоящему Договору к другим (физическим и/или юридическим) лицам на основании договоров об уступке прав, заключенных согласно Разделу 13 Договора, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки.

5.4.5. Обязательства **Участника долевого строительства** по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Разделом 6 Договора, выполнения иных обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами акта приема-передачи (передаточного акта) на Объект долевого строительства.

5.4.6. После приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства своими силами и за свой счет.

5.4.7. Нести риск случайной гибели (повреждения) Помещения с момента его принятия по передаточному акту.

5.4.8. До момента регистрации права собственности на Помещение и без наличия письменного согласования с **Застройщиком** не производить каких-либо перепланировок (перестроек, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.п.) в нем. В случае нарушения вышеуказанного положения **Участник долевого строительства** самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на Объект долевого строительства.

5.4.9. Право собственности на Помещение возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке. **Участник долевого строительства**, становясь собственником Помещения, принимает на себя обязанность по уплате соответствующих налогов.

5.5. Стороны пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Помещения **Участнику долевого строительства** или задержки в её осуществлении, вызванные действиями органов государственной и/или судебной власти, не влекут ответственности **Застройщика**.

5.6. По соглашению Сторон **Застройщик** вправе обеспечить доступ **Участнику долевого строительства** в Помещение до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию для проведения отделочных работ в соответствии с утвержденным регламентом, с одновременным принятием со стороны Участника долевого строительства обязательств по содержанию объекта

долевого строительства, расходов за техническое обслуживание и ремонт Объекта недвижимости, коммунальные и дополнительные услуги.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

6.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства** для строительства Объекта долевого строительства (Помещения) и расходов на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг **Застройщика**, составляет _____ (_____) рублей.

Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены ДДУ на счет эскроу, открытый в Банке, на следующих условиях:

Эскроу-агент: _____ (сокращенное наименование: _____) (Банк).

Место нахождения и адрес:

Адрес электронной почты:

Номер телефона:

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее _____.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – после государственной регистрации настоящего Договора, согласно п.6.2. настоящего Договора.

Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит.

В указанную сумму включены денежные средства на возмещение затрат **Застройщика**, указанных в п. 5.1. Договора, исходя из размера общей проектной площади Помещения.

6.2. Цена Договора, определенная п. 6.1. Договора, оплачивается **Участником долевого строительства** в следующем порядке:

6.2.1. Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком _____ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____), адрес местонахождения: _____, почтовый адрес: _____, к/с 301018 _____ в ГУ Банка России _____, БИК _____, ИНН _____ (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, указывается ФИО заемщика по Кредитному договору) и Кредитором (далее – «Кредитный договор»). Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

Редакция пункта при оплате после регистрации платежным поручением.

6.2.2. Оплата осуществляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором.

Редакция пункта при аккредитиве.

6.2.2. Оплата осуществляется путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором, в безналичной форме с использованием аккредитива. Участник долевого строительства в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), без акцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО).

• Сумма аккредитива: _____ *вся сумма по договору* _____ (_____) рублей РФ.

• Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней с даты открытия аккредитива.

• Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (ПАО), Филиал _____ Банка ВТБ (ПАО) в _____, к/с _____, БИК _____, ИНН _____;

• Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства (Депонент).
Счет получателя денежных средств: счет эскроу, открытый в соответствии с настоящим Договором.

• Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

• Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов,

предусмотренных условиями аккредитива.

- Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком или Участником долевого строительства в Исполняющий банк оригинала/нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора), либо оригинала/нотариально засвидетельствованной копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Кредитора) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Кредитора, либо электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора и ипотеки (залога) права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Кредитора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Настоящим Участник долевого строительства поручает (предоставляет полномочия) Застройщику направить Исполняющему банку документы, указанные в настоящем пункте Договора. Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 6.1 настоящего Договора) осуществляется не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента предоставления документов.

- Все расходы, в соответствии с тарифами Банка-эмитента/Исполняющего банка, по открытию, ведению и раскрытию аккредитива, несет Участник долевого строительства.
- Заккрытие аккредитива в Исполняющем банке производится:
 - при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу;
 - по истечении срока действия аккредитива.

Редакция пункта при СБР.

6.2.2. Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере ___ руб. (Сумма прописью), с использованием номинального счета _____, (далее – _____), открытого в Банке _____. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены осуществляется _____ в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения _____ информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Кредитора.

6.2.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. Денежные средства **Участника долевого строительства**, уплачиваемые в счет цены Договора, используются **Застройщиком** в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.4. Днем исполнения обязанности **Участника долевого строительства** по оплате всей суммы, указанной в п. 6.1. Договора, признается день поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет **Застройщика**.

6.6. Общая проектная площадь Помещения указана в Договоре на основании проектных данных. Окончательная площадь Помещения определяется по результатам технической инвентаризации соответствующим уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющей учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Изменение площади Помещения не влияет на величину цены Договора, указанную в п. 6.1. Договора.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Качество Помещения, которое будет передаваться **Застройщиком Участнику долевого строительства** по Договору, должно соответствовать Техническим регламентам и утвержденной проектной документации. Объем фактически выполненных работ должен удовлетворять следующим требованиям:

Потолки - бетонные;

Стены несущие – не оштукатурены и не огрунтованы;

Межкомнатные перегородки — не выполняются;

Окна – пластиковые, с 2-х камерными стеклопакетами, без подоконной доски;

Встроенные шкафы, антресоли, подстоля – не выполняются;

Входная дверь в Помещение – металлическая;

Двери внутри Помещения - не устанавливаются;

Полы - выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются.

Сантехническое оборудование Помещения:

Холодное и горячее водоснабжение.

Выполняется монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки, умывальники и ванны, смывные бачки и унитазы. Отводы оканчиваются счетчиками.

Сантехническое оборудование (ванны, унитазы, умывальники, мойки) не устанавливаются.

Противопожарный водопровод

Выполняется в объеме проекта с комплектацией всего оборудования.

Система отопления

Выполняется 100% в объеме проекта.

Для сдачи систем на эффект эксплуатирующим организациям выполняется опрессовка и пролив.

Электротехническое оборудование и слаботочные системы помещений:

Электромонтажные работы – выполняется установка на входе в помещение электрораспределительного щитка. Электросчетчики устанавливаются в поэтажных щитках.

Слаботочные системы (радио, телефонизация, телевидение, ОДС) - выполняются в объеме проекта на окончное устройство без ввода в помещение.

Пожарная система ППА и ДУ - выполняется в объеме проекта. Пожарные извещатели устанавливаются в объеме проекта.

Лифты - Монтаж и наладка лифтового оборудования выполняется в полном объеме.

7.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Помещения, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного договором использования, выявленные при приеме Помещения строительные недостатки подлежат указанию в Акте, подписываемом **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**. Последний обязуется безвозмездно устранить указанные недостатки в разумный срок.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется с момента получения **Застройщиком** разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

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

7.5. Свидетельством качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов является разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.6. **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством переданного ему Объекта долевого строительства, при условии, что такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, согласно его условиям и полного расчета между Сторонами. Обязательства **Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта. Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

8.3. **Участник долевого строительства** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

1) неисполнения **Застройщиком** обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;

2) неисполнения **Застройщиком** в разумный срок обязанностей, предусмотренных п. 7.2. настоящего Договора;

3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

4) в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

8.3.1. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора, **Участник долевого строительства** обязуется уведомить **Застройщика** по почте заказным письмом с описью вложения, а также Регистрирующий орган об одностороннем отказе от исполнения Договора, в срок не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента отказа от Договора и предоставить **Застройщику** документ, подтверждающий факт уведомления Регистрирующего органа. Ответственность за нарушение данного обязательства и наступившие последствия возлагаются на **Участника долевого строительства**.

8.3.2. В случае, если **Застройщик** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **Участником долевого строительства** и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к **Застройщику**, **Участник долевого строительства** не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора.

8.4. По требованию **Участника долевого строительства** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит Помещение, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Помещение не будет передано **Участнику долевого строительства**;

- существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит Помещение, в том числе существенного изменения размера Помещения, более чем на 5 % от общей площади Помещения;

- в иных установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях.

8.5. В случае одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от Договора по указанным в п.п. 8.3 и 8.4 основаниям, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в порядке и в сроки, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.6. **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если просрочка перечисления целевого денежного взноса (Цены договора) **Участником долевого строительства** составит более чем 2 (два) месяца, но не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления **Застройщиком Участнику долевого строительства** по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в п. 12.2 Договора, или вручения лично под расписку, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса (Цены договора) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении **Участником долевого строительства** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате целевого денежного взноса (Цены договора) и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу **Застройщик** имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора. При этом Договор считается расторгнутым со дня направления **Застройщиком Участнику долевого**

строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.7. В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора, кроме оснований, определенных п.8.6. Договора, **Застройщик** обязан вернуть денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в порядке и в сроки, установленные Федеральным законом №214-ФЗ.

8.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (*в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика*) № _____ открытого у Кредитора. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте:

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры по Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня ее получения.

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд в установленном порядке.

9.3. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения **Участником долевого строительства** условий п. 5.4. Раздела 5 Договора **Застройщик** оставляет за собой право обратиться с исковым заявлением в суд о взыскании с **Участника долевого строительства** компенсации за причиненный вследствие его бездействий ущерб, а также расходов по содержанию объекта долевого строительства, за техническое обслуживание и ремонт Объекта недвижимости, коммунальные и дополнительные услуги.

10.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение своих обязательств, в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по Договору, которые Стороны не смогли предвидеть и предотвратить при заключении Договора и которые возникли не по воле Сторон.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся в первую очередь войны, включая гражданские войны, эпидемии, пожары, землетрясения, наводнения и иные стихийные бедствия, а также нормативные акты Федеральных органов власти и органов власти города Москвы, вступившие в силу после заключения Договора и препятствующие выполнению Сторонами принятых на себя обязательств.

11.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В

этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по Договору и на соблюдение сроков.

11.4. При наступлении названных обстоятельств непреодолимой силы исполнение соответствующих обязательств по Договору одной из Сторон откладывается на время продолжения действия этих обстоятельств.

В случае если эти обстоятельства длятся более одного месяца, Стороны должны договориться о дальнейшей судьбе исполнения Сторонами Договора.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. Стороны обязаны уведомить друг друга об изменении своих реквизитов, фактического адреса и адреса регистрации, телефона и другой информации, способной повлиять на выполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору, в течение 5 (пяти) календарных дней с момента возникновения вышеуказанных изменений.

12.2. Уведомления и претензии направляются заказными письмами с описью вложения по реквизитам, указанным в Разделе 16 Договора.

12.3. Уведомления **Застройщика**, за исключением направляемых согласно п.4.1., 4.7., 8.3.1. и 8.6. Договора, считаются надлежащими в случае их публикации в СМИ и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте **Застройщика**.

12.4. Стороны обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: _____.

12.5. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенной строительством Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

13. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

13.1. С письменного согласия **Застройщика** Участник долевого строительства (в порядке п.2 ст.388 ГК РФ личность **Участника долевого строительства** имеет существенное значение для **Застройщика**) вправе уступать другим лицам свои права по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи (передаточного) акта.

13.2. Уступка прав требований **Участником долевого строительства** производится только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

13.3. Государственная регистрация Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу осуществляется **Участником долевого строительства** самостоятельно и за свой счет.

13.4. В случае осуществления **Участником долевого строительства** государственной регистрации Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу, **Участник долевого строительства** обязуется предоставить **Застройщику** экземпляр Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой Регистрирующего органа в срок, не позднее 2 (двух) рабочих дней после получения Договора уступки прав требований по настоящему Договору третьему лицу с отметкой о государственной регистрации из регистрирующего органа.

13.5. Уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору **Участником долевого строительства**. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от **Участника долевого строительства** полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

14. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

14.1. Способом обеспечения исполнения **Застройщиком** обязательств по Договору являются: право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:08:0010003:1, расположенный по адресу: город Москва, улица Народного Ополчения, вл. 33, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости, которые считаются находящимися в залоге у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации Договора. **Участник долевого строительства** извещен и выражает свое согласие на межевание, раздел, выдел, объединение или перераспределение с другим(и) земельным(и) участком(ами), в порядке, соответствующем законодательству РФ, по инициативе **Застройщика**. При этом **Застройщик** обязуется предоставить новый предмет залога – права аренды на земельный участок, сформированный непосредственно под Объектом недвижимости, и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с **Участником долевого строительства** дополнительного соглашения и его государственной регистрации.

14.2. С момента подписания Сторонами передаточного акта право залога, возникшее на основании Федерального закона № 214-ФЗ, не распространяется на Объект долевого строительства.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

15.1. Любая информация об условиях Договора, финансовом положении Сторон и условиях договоров, в т.ч. с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта недвижимости, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

15.2. В соответствии с Федеральным законом № 152-ФЗ от 27.07.2006 «О персональных данных» **Участник долевого строительства** выражает свое согласие **Застройщику** на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в Договоре, а также содержащихся в переданных **Участником долевого строительства** **Застройщику** данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением **Участником долевого строительства** с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления **Участнику долевого строительства** информации об оказываемых **Застройщиком** услугах, которые могут представлять для **Участника долевого строительства** интерес, а также в целях сбора и обработки **Застройщиком** и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы **Застройщиком** и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться **Застройщиком**. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями **Участник долевого строительства** предоставляет на 10

(десять) лет. **Участник долевого строительства** уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по почтовым реквизитам **Застройщика**.

15.3. В соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13.03.2006 «О рекламе» **Участник долевого строительства** дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

15.4. Все изменения и дополнения к Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

15.5. Подписавшие Договор Стороны уверяют, что они правомочны его подписать и что они вправе устанавливать предусмотренные в Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

15.6. Неотъемлемой частью Договора является Приложение № 1, в котором определены план и местоположение Объекта долевого строительства, подлежащего передаче **Участнику долевого строительства**.

15.7. **Участник долевого строительства** подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Объект недвижимости и со всей необходимой для строительства Объекта недвижимости документацией, имеющейся у **Застройщика**.

15.8. Настоящий Договор составлен в 3-х подлинных экземплярах: один для **Застройщика**, один для **Участника долевого строительства** и один для Регистрирующего органа.

16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

Акционерное общество «Управление заказчика «Норд-Инжиниринг»

129346, г.Москва, ул.Изумрудная, д.18, эт.0, пом.І, ком.49

ОГРН 1027739014093 ИНН 7734165746 КПП 771601001

р/с 40702810538000075601 в ПАО Сбербанк

к/с 3010181040000000225 БИК 044525225

Генеральный директор

УО АО «УЗ «Норд-Инжиниринг» _____

А.Ю.Морозов

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Приложение № 1
к Договору № НО-___/ДДУ
участия в долевом строительстве нежилого объекта недвижимости
от «__» _____ 2020 г.

Основные характеристики строящегося (создаваемого)
Многофункционального делового центра:

- вид и назначение объекта недвижимости – общественное здание административного назначения;
- этажность объекта недвижимости – 23;
- общая площадь объекта недвижимости – 32 726,2 кв.м.;
- материал наружных стен объекта долевого строительства - блоки стеновые мелкие из ячеистого бетона плотностью $D=600\text{кг/м}^3$, толщиной 200 мм, минераловатные плиты «Венти-Баттс» суммарной толщиной слоёв 150 мм, навесная фасадная система с вентилируемым воздушным зазором;
- материал поэтажных перекрытий объекта долевого строительства – монолитный железобетон из бетона кл. В25, безбалочные перекрытия с капителями;
- класс энергоэффективности объекта долевого строительства – $q_h^{\text{des}}= 82.2 \text{ вКтч/м}^2$ – высокий;
- класс сейсмостойкости объекта долевого строительства – не требуется ввиду строительства не в сейсмоопасном регионе;

План и местоположение объекта долевого строительства: