

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № мтНомерДоговора

город Москва

мтДатаДоговора

Акционерное общество Специализированный застройщик «Мосстройснаб» (сокращенное наименование – АО СЗ «Мосстройснаб»), место нахождения: 109651, Российская Федерация, г. Москва, ул. Донецкая, д. 30, стр. 11, пом. 1А, комн. 2, ИНН 7710012589, КПП 772301001, ОГРН 1027700231569, в лице **Генерального директора Ерохина Николая Николаевича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и

мтКлиентВсеПаспортДанные, именуем мтПолКлиента в дальнейшем «Участник», действующий от своего лица, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», подписали настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить многоквартирный жилой дом переменной этажности 3-й этап, вторая очередь строительства, Корпус 3 (далее – «**Многоквартирный жилой дом**»), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0003016:1468 общей площадью 32 604 (Тридцать две тысячи шестьсот четыре) кв.м. (далее – «**Земельный участок**») по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, вл.30, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Участнику находящийся в Многоквартирном жилом доме объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 Договора (далее по тексту – «**Квартира**», «**Объект**»), а Участник обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену Договора и принять Квартиру.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-04-046278 от 03.02.2015 г., заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2015 г. за № 77-77/004-77/004/029/2015-584/1, в редакции Дополнительного соглашения от 19.02.2015 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 03.04.2015 г. за № 77-77/004-77/004/029/2015-950/1, в редакции Дополнительного соглашения от 06.10.2015 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.10.2015 г. за № 77-77/022-77/022/056/2015-949/1, в редакции Дополнительного соглашения от 01.06.2017 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 13.06.2017 г. за № 77:04:0003016:1456-77/011/2017-2.

1.2. Объектом долевого строительства является Квартира № мтНомерУсловный (мтУсловныйНомерПрописью), назначение: жилое помещение, ориентировочная общая площадь мтПлощадьБезЛетнихПроектнаяПрописью (мтДоЗапятой мтПослеЗапятой), количество комнат мтКомнатПрописью, расположенная на мтНомерЭтажа этаже в секции ____ Многоквартирного жилого дома.

Предварительное планировочное решение Квартиры и ее местоположение на этаже приведено в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора.

1.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании Разрешения на строительство № 77-155000-014758-2017 от «23» июня 2017 г. Плановый срок передачи Объекта долевого строительства (Квартиры) Участнику – **3 квартал 2021 года** включительно.

Также Застройщик осуществит строительство дошкольной образовательной организации (далее – Детский сад) проектной емкостью 190 мест и общеобразовательной организации на 875 мест (далее – Школа).

Детский сад и Школа, а также инженерно-технические объекты (магистральные инженерные сети, сооружения и т.д.), предназначенные для обслуживания и эксплуатации Детского сада и Школы, совместно именуются объектами социальной инфраструктуры.

Строительство объектов социальной инфраструктуры будет производиться Застройщиком полностью либо частично за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого

строительства, в т.ч. Участником, либо предоставленного кредита(ов) на строительство Многоквартирного жилого дома, включая объекты социальной инфраструктуры (далее –целевые кредиты на строительство), с полным либо частичным погашением основного долга (и/или процентов) денежными средствами участников долевого строительства, в т.ч. Участника.

Строительство Детского сада будет производиться Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0003016:1456, строительство Школы будет осуществляться на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0003016:1450 по адресу: г. Москва, ул. Донецкая, вл. 30, указанные земельные участки предоставлены Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке № М-04-046278 от 03.02.2015 г., заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.02.2015 г. за № 77-77/004-77/004/029/2015-584/1, в редакции Дополнительных соглашений к нему.

Строительство объектов социальной инфраструктуры осуществляется Застройщиком в границах Проекта планировки территории, утвержденного Постановлением Правительства Москвы от 17 марта 2015 г. № 122-ПП «Об утверждении проекта планировки, ограниченной проектируемым проездом № 4343, Подольской улицей, Донецкой улицей, урезом воды реки Москвы, полосой отвода Курского направления железной дороги, района Марьино города Москвы» (далее – Проект планировки территории). После ввода объектов социальной инфраструктуры в эксплуатацию, объекты социальной инфраструктуры безвозмездно передаются Застройщиком в государственную или муниципальную собственность на основании договора или соглашения, заключаемого Застройщиком и органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Участник дает согласие на использование Застройщиком денежных средств, уплачиваемых по настоящему Договору, на строительство объекта социальной инфраструктуры и/или на полное либо частичное погашение суммы основного долга (и/или процентов) по целевым кредитам на строительство.

Подписанием настоящего Договора Участник отказывается от возникновения у него доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры и от заключения с Застройщиком Соглашения о возникновении у Участника доли в праве общей долевой собственности на объект (объекты) социальной инфраструктуры в соответствии с ч. 7 ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ.

Участник даёт согласие после завершения строительства объектов социальной инфраструктуры, предусмотренного утвержденным Проектом планировки территории, создаваемого полностью либо частично за счет средств, оплачиваемых Участником, и/или за счет средств целевых кредитов на строительство, оплата основного долга и/или процентов по которым осуществляется за счет средств, оплачиваемых Участником полностью либо частично, на передачу Застройщиком данных объектов социальной инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность.

1.4. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Многоквартирный жилой дом, Квартира).

1.5. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома (включая раздел с сохранением земельного участка в измененных границах); межевание; осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Многоквартирным жилым домом, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий договора аренды земельного участка и осуществление регистрационных действий. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

1.6. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку, передачу и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Данное

согласие действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (Пять) лет с момента их получения.

1.7. Проектная декларация по Многоквартирному жилому дому опубликована Застройщиком в следующих средствах массовой информации: на сайте в интернете: <https://domashny-rayon.ru/>. Участник подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и технической информацией по Многоквартирному жилому дому, размещенными на указанном сайте.

1.8. Квартира приобретается в мТипСобственности собственность Участника.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого в установленные в проектной декларации сроки.

2.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника на строительство Многоквартирного жилого дома или на возмещение затрат Застройщика на строительство Многоквартирного жилого дома.

2.1.3. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать полученное разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

2.1.4. Передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи Квартиры в 3 квартале 2021 года включительно.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Для выполнения обязательства по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации прав. Расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций для оказания услуг по государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру оплачивает Участник при его согласии.

2.2.2. Принимая во внимание, что Многоквартирный жилой дом представляет собой сложное с инженерной точки зрения здание, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком эксплуатирующая организация, предложить Участнику заключить договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Квартиры и общего имущества Многоквартирного жилого дома в момент передачи Квартиры в натуре по Акту приема-передачи Квартиры.

2.2.3. Вносить изменения в проектную документацию и/или проектную декларацию в части Многоквартирного жилого дома и/или Квартиры, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. В соответствии со статьями 3.2, 3.3 настоящего Договора уплатить Застройщику цену Договора.

2.3.2. В том случае если после подписания настоящего Договора для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру потребуются дополнительные документы от Участника, Участник незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика, предоставит Застройщику такие документы.

2.3.3. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию приступить к принятию Квартиры в натуре от Застройщика по Акту приема-передачи Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности к передаче Квартиры.

2.3.4. Нести все расходы, предусмотренные п. 3.5. настоящего Договора.

2.3.5. До оформления права собственности на Квартиру не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Квартиры.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по Договору) составляет **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью** (НДС не облагается), из расчета **мтЦена1квмОН мтЦена1квмОНПрописью за 1 кв.м. ориентировочной общей площади Квартиры.**

Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора стоимость 1 (одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора и действует только для настоящего Договора, если в Договоре не определено иное.

Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика

В Цену Договора включено: возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание), возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права аренды на Земельный участок, возмещение затрат на строительство объектов социальной инфраструктуры, возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства, проведение отделочных работ и установку оборудования, а также на проведение государственной/негосударственной экспертизы проектной документации и (или) инженерных изысканий, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории и т.д., а также денежные средства вознаграждения за услуги, оказываемые Застройщиком, которые используются Застройщиком по своему усмотрению.

При этом на основании ст. 18.1 Закона № 214-ФЗ:

Размер затрат на строительство Детского сада, на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства, составляет ориентировочно 316 154 000 (Триста шестнадцать миллионов сто пятьдесят четыре тысячи) рублей.

Размер затрат на строительство Школы, на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства, составляет ориентировочно 1 301 953 000 (Один миллиард триста один миллион девятьсот пятьдесят три тысячи)

Размер затрат на строительство Детского сада и Школы, на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Участником, составляет ориентировочно 20 % (Двадцать процентов) от стоимости строительства Детского сада и Школы.

Стороны договорились, что в случае изменения размера затрат на строительство Детского сада и Школы, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства, а также изменения размера затрат на строительство Детского сада, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Участником, заключение соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

3.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае возникновения разницы между ориентировочной общей площадью Квартиры, указанной в пункте 1.2 настоящего Договора, и окончательной площадью Квартиры, которая будет определяться без учета летних помещений (балконы, лоджии и т.д.) на основании обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Квартире в частности, цена Договора, указанная в пункте 3.1 Договора, подлежит корректировке. В этом случае для определения окончательной Цены Договора, подлежащей оплате Участником, Стороны устанавливают стоимость одного квадратного метра Квартиры, равную **мтЦена1квмОН мтЦена1квмОНПрописью** (НДС не облагается), которая умножается на окончательную площадь Квартиры, определенную без учета летних помещений (балконы, лоджии и т.д.) на основании обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Квартире в частности.

В случае если по результатам обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и Квартире в частности, окончательная площадь Квартиры оказалась больше ориентировочной общей площади, указанной в п. 1.2 Договора на 2 % (Два процента) и более, Участник обязан внести дополнительные денежные средства в размере, определяемом в соответствии с положениями п. 3.2 Договора, в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления, при этом днем платежа будет считаться день фактического зачисления на счет Застройщика денежных средств, указанных в настоящем пункте.

Если по результатам обмеров окончательная площадь Квартиры оказалась меньше ориентировочной общей площади, указанной в п. 1.2 Договора на 2 % (Два процента) и более, Застройщик обязан возратить Участнику разницу между Ценой Договора, указанной в п. 3.1 Договора, и окончательной Ценой Договора, рассчитываемой как произведение стоимости одного квадратного метра Квартиры и окончательной площади Квартиры, определяемой на основании обмеров, полученных в ходе проведения технической инвентаризации и/или кадастровых работ по Многоквартирному жилому дому и/или Квартире в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Участника.

3.3. В соответствии с ч. 3 ст. 5 Закона № 214-ФЗ расчеты по Договору производятся в безналичном порядке. Заключив настоящий Договор, Стороны выбрали и согласовали следующий порядок оплаты по Договору.

Оплата Цены Договора в размере **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью** осуществляется Участником в безналичном порядке в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора за свой счёт и своими силами в ПАО «Сбербанк России» (далее – «Исполняющий Банк») в пользу Застройщика (далее – «Аккредитив»), на следующих условиях:

- Вид Аккредитива - безотзывный, покрытый, документарный;
- Сумма Аккредитива - **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью**
- Плательщик – «Участник»
- Получатель – АО СЗ «Мосстройснаб», место нахождения: 109651, Российская Федерация, г. Москва, ул. Донецкая, д. 30, стр. 11, пом. 1А, комн. 2, ИНН 7710012589, КПП 772301001, ОГРН 1027700231569, р/с № 40702810638000199746 в ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, к/с № 30101810400000000225, БИК 044525225

- Банк-Эмитент – «Сбербанк России» Публичное акционерное общество (117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, регистрационный номер 1481, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225)

- Исполняющий банк – «Сбербанк России» Публичное акционерное общество (117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, регистрационный номер 1481, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225)

- Срок действия Аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия в ПАО «Сбербанк», с возможной пролонгацией срока действия;

✓ Условием исполнения Аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и ПАО Сбербанк, следующих документов: - скан-копия Договора участия в долевом строительстве **№ мтНомерДоговора от мтДатаДоговора**, содержащий отметку федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав о его государственной регистрации.

- Платеж Застройщику по Аккредитиву (исполнение Аккредитива) производится в рублях.
- Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены.
- Расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, устанавливаются в соответствии с тарифами банка.
- Обязательства Участника по открытию Аккредитива считаются исполненными в дату получения Застройщиком подтверждения об открытии Аккредитива в полном объеме в соответствии с условиями настоящего Договора.

- **Закрытие Аккредитива производится:**
 - по истечении срока действия Аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
 - при отказе Плательщика и Получателя средств от использования Аккредитива до истечения срока его действия.

Проценты на сумму Аккредитива не начисляются и не оплачиваются.

Выбрав способ и порядок оплаты, указанный в настоящем пункте Договора, Участник подтверждает свое согласие на проведение расчетов по Договору в вышеуказанном порядке.

3.4. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными Участником в дату поступления всех денежных средств на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

3.5. Стороны несут расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник несет расходы по государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, которые включают все нотариальные издержки (в случае их возникновения), расходы по уплате госпошлины, расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций, осуществляющих оказание услуг по государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру (в случае согласия Участника), а также все иные платежи, налоги, сборы и пошлины, которые могут взиматься в соответствии с требованиями российского законодательства при государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

3.6. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Квартиры в соответствии с условиями п. 4.1 Договора либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры Участнику в случае, предусмотренном п. 4.5. настоящего Договора. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора в соответствии с п. 3.1, 3.2. Договора и подписания Акта приема - передачи Квартиры в соответствии с условиями п. 4.1 Договора.

4. Порядок приема – передачи Квартиры

4.1. После получения Застройщиком в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, но не ранее выполнения Участником в полном объеме обязательств, предусмотренных п. 3.1 - 3.4 настоящего Договора, Застройщик обязан передать Квартиру в **3 квартале 2021** года включительно. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику. Передача Квартиры Застройщиком и принятие ее Участником осуществляется по Акту приема - передачи Квартиры.

Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры Участнику в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к обязательствам Участника, предусмотренных п. 3.1 - 3.4 Договора.

4.2. В случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу Квартиры, указанный срок может быть продлен Застройщиком, но не более, чем на полгода, что не влечет за собой расторжения Договора и какой-либо иной ответственности для Застройщика.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до момента ее передачи Участнику по Акту приема - передачи Квартиры несет Застройщик.

4.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры, обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участнику или вручено Участнику лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.5. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний Акт приема - передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренным настоящим пунктом Договора одностороннего Акта приема - передачи Квартиры.

4.6. После подписания Акта приема-передачи Квартиры Сторонами или составления одностороннего Акта приема-передачи Застройщиком Участник самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Многоквартирного жилого дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры.

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

5. Качество и гарантийный срок на Квартиру

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

5.2. В случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник при наличии документов, подтверждающих соответствующие нарушения, выданных соответствующими компетентными органами вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами. При этом Участник не вправе совершать иные действия, предусмотренные пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.3. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с момента передачи Квартиры.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется с момента подписания первого акта приема - передачи квартиры в Многоквартирном жилом доме.

Гарантийный срок по внутренним отделочным работам Квартиры при наличии в квартире отделки составляет 12 (двенадцать) месяцев и исчисляется со дня подписания Акта приема – передачи Квартиры.

5.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

6. Обеспечение обязательств Застройщика

6.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника считаются находящимися в залоге строящийся Многоквартирный жилой дом и право аренды на земельный участок.

6.2. В случае государственной регистрации права собственности Застройщика на незавершенный строительством Многоквартирный жилой дом он считается находящимся в залоге у Участника и иных участников долевого строительства с момента государственной регистрации прав собственности Застройщика на незавершенный строительством Многоквартирный жилой дом.

6.3. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Квартиры Участнику в порядке, установленном 4.1 настоящего Договора, Квартира считается находящейся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного жилого дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

6.4. Исполнение обязательств Застройщика по передаче Квартиры также обеспечивается средствами компенсационного фонда - публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», в который Застройщиком вносятся отчисления (взносы) в размере и порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Участник обязуется письменно уведомить Застройщика в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации соглашения об уступке прав требований по Договору.

7.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема - передачи Квартиры.

7.3. Уступка Участником прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. Ответственность сторон и расторжение Договора

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством России.

8.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

8.3. В случае нарушения установленного пп. 3.2, 3.3 Договором срока внесения платежей Участник 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.

8.4. Просрочка внесения одного из платежей, установленных пп. 3.2, 3.3 Договора, в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом.

9. Разрешение споров из Договора

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

9.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде по месту нахождения Объекта.

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

10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами

непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки (за исключением забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного жилого дома), изменения действующего законодательства, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

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

11. Действие Договора и прочие условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон. Застройщик в случае если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, если это применимо с учетом целей уведомления, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика <https://domashny-rayon.ru/>. Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, счета) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

11.2. Подписавшие настоящий Договор заверяют, что они правомочны его подписать, и, что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.3. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемыми частями.

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обеими Сторонами обязанностей по нему. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

11.5. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, два – для Застройщика, и четвертый - для органа регистрации прав.

11.6. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Предварительное (проектное) планировочное решение и местоположение Квартиры на этаже и описание.

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

АО СЗ «Мосстройснаб»

Местонахождение: 109651, Российская Федерация, г. Москва, ул. Донецкая, д. 30, стр. 11, пом. 1А, комн. 2

Почтовый адрес: 109651, Российская Федерация, г. Москва, ул. Донецкая, д. 30, стр. 11, пом. 1А, комн. 2

ИНН 7710012589, КПП 772301001

ОГРН 1027700231569

Участник:

мтКлиентВсеДанные

Платежные реквизиты:

р/с № 40702810638000199746

в ПАО Сбербанк,

к/с № 30101810400000000225,

БИК 044525225

мтПодпись

Генеральный директор

_____ /Н.Н. Ерохин/

По доверенности

_____ /С.Р. Лебедева/

По доверенности

_____ /Д.А. Горбунов/

1. Предварительное (проектное) планировочное решение и местоположение Квартиры на этаже

2. Описание

Характеристики многоквартирного жилого дома переменной этажности 3-й этап, 2 очередь строительства. Корпус 3:

- a. Количество этажей: 6-9-15-19-24-31 + 1 подземный
- b. Количество секций: 9
- c. Общая площадь: 61348 кв.м.
- d. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), поэтажные перекрытия- монолитные железобетонные
- e. Класс энергоэффективности: В+
- f. Сейсмостойкость: 5

Характеристики Квартиры:

- a) Номер секции Многоквартирного жилого дома по проекту: **Секция мтСекцияНомер**
 - b) Этаж: **мтНомерЭтажа (мтКРТ_НомерЭтажаПрописью)**
 - c) Номер Квартиры на плане этажа: **мтНомерУсловный (мтУсловныйНомерПрописью)**
- Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при техническом (кадастровом) учете Многоквартирного жилого дома /Квартиры.
- d) Назначение Квартиры – **жилое помещение**
 - e) Количество комнат в Квартире: **мтКомнатПрописью**
 - f) Наличие Летних и иных помещений в Квартире (балконы, лоджии и т.д.) - **нет**
 - g) Ориентировочная (проектная) общая площадь (проектная площадь):
мтПлощадьРасчетнаяПроектная (мтПлощадьРасчетнаяПроектнаяПрописью)

В Квартире устанавливаются:

1. Входная стальная дверь.
Участник не имеет права менять входную дверь до передачи ему Застройщиком Квартиры по Акту приема-передачи в соответствии с Договором.
2. Окна с двухкамерным стеклопакетом в ПВХ-переплете в соответствии с проектной документацией.
3. Квартира передается Участнику без внутренней отделки и межкомнатных перегородок.

Выполняется монтаж:

1. Системы горячего и холодного водоснабжения:
На стояках системы для последующего присоединения санитарно-технических приборов предусмотрены фасонные части с установленными поквартирными счётчиками и запорной арматурой. Отводы под полотенцесушители заканчиваются шаровыми кранами.
2. Системы канализации:
На стояках канализации предусмотрены фасонные части для последующего присоединения санитарно-технических приборов.
3. Системы отопления:
Выполняется установка отопительных приборов и запорной арматуры без установки на отопительных приборах радиаторных счетчиков- распределителей с импульсным выводом.
4. Система вентиляции:
Вертикальные воздуховоды системы механической вытяжной вентиляции оборудованы фасонными частями для последующего подключения воздуховодов из помещений санузлов,

ванных комнат и кухонь квартир.

Приточная вентиляция – естественная.

5. Система кондиционирования:

Выполняются специально оборудованные ниши для установки сплит-систем или мульти-сплит систем кондиционирования. Конфигурация (размеры) ниш будут определены Застройщиком с расчетом установки определенных систем марок ряда производителей кондиционеров (определяется Застройщиком в процессе строительства).

6. Системы электроснабжения.

Для распределения электроэнергии до конечных электроприемников объектов -квартир устанавливаются этажные щиты УЭРМ, расположенные во внеквартирном коридоре.

В квартире устанавливается квартирный щит, подключенный от этажных щитов.

7. Системы связи:

Для каждого Объекта предусматривается установка закладных для прокладки кабелей связи от слаботочного стояка, расположенного во внеквартирном коридоре, для последующей прокладки силами жильцов кабелей слаботочных систем.

В прихожей Квартиры устанавливаются извещатели пожарной сигнализации

Квартира передается Участнику без выполнения:

- Устройства межкомнатных перегородок и установки дверей (монтаж осуществляется по усмотрению Застройщика);
- Установки подоконников и откосов;
- Устройства стяжки пола, штукатурки стен и потолков, отделочных работ;
- Встроенной мебели и антресолей;
- Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и сантехнического оборудования;
- Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов канализации и сантехнического оборудования;
- Монтажа внутриквартирной разводки воздуховодов вентиляции, вытяжных решеток и клапанов для регулирования расхода воздуха через решётки;
- Монтажа системы кондиционирования;
- Монтажа внутриквартирной электрической сети и электроприборов;
- Монтажа внутриквартирных слаботочного щита и сетей связи и прокладки кабелей слаботочных систем от слаботочного стояка до слаботочного щита Квартиры.

Участник подтверждает, что Застройщик предоставил ему полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Квартиры и описание местоположения строящегося Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоквартирном доме.

С характеристиками Квартиры, порядком определения ее площади и описанием Участник ознакомлен и согласен.

Застройщик:

Участник:

Генеральный директор

_____ /Н.Н. Ерохин/ мтПодпись