

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ _____

г. Москва

« ____ » _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дельта Ком», ОГРН 1137746330358, ИНН 7751510777, КПП 775101001, местонахождение: 108811, г. Москва, поселение Московский, Киевское шоссе 22 км, домовладение 6, стр. 1, этаж 1, помещение I, комната 36, в лице _____, действующего на основании доверенности № _____ от _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

1 участник:

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

2 и более участников:

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник – 1»;

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник -2», совместно Участник-1 и Участник-2 именуются «**Участник**», с другой стороны,

вместе именуемые **Стороны**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий **Договор участия в долевом строительстве** (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 77:17:0110505:9 общей площадью 72 849 +/-94 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Румянцево, категория: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: 2.6.0. – Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки по встроенным, пристроенным и встроено – пристроенным помещениям многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома; 3.5.1.0.- Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы – интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома.

1.2. Многоквартирный жилой дом – _____, строящийся на Земельном участке по адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Румянцево, обладающий техническими характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору. Застройщик может внести изменения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома, в связи с чем, могут быть изменены технические характеристики Многоквартирного жилого дома.

Указанный адрес и номер Многоквартирного жилого дома являются строительными. По окончании строительства Многоквартирному жилому дому будет присвоен почтовый адрес (указывается в передаточном акте). Заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

1.3. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), расположенное в Многоквартирном жилом доме, предварительные характеристики которого определены Сторонами в п. 3.1. настоящего Договора и в Приложении № 1 к настоящему Договору, подлежащее передаче Участнику только после

получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, уплаты Участником цены Договора в полном объеме.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных технического описания здания, подготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Многоквартирного жилого дома и указываются в передаточном акте, заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору по результатам уточнения характеристик Объекта долевого строительства не требуется.

1.4. Собственность – право / собственности Участника / общей совместной собственности Участника-1 и Участника-2 / общей долевой собственности (доля Участника-1 - $\frac{_}{_}$, доля Участника-2 - $\frac{_}{_}$) на Объект долевого строительства.

1.5. Общее имущество – помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, (в том числе конструкции, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящееся в Многоквартирном жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией, в том числе внутридворовое уличное освещение, подводящие сети инженерного обеспечения, элементы дворового благоустройства на Земельном участке.

При возникновении у Участника права Собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

1.6. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный жилой дом, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, кладовых.

1.7. Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания - площадь Объекта долевого строительства, определяемая на основе данных технического описания здания следующим образом: сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, подсобных помещений, кладовых.

1.8. Уполномоченный банк – Банк ВТБ (ПАО), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, г. Москва, 109147, кор/счет № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: info@vtb.ru, контактный телефон: 8(800) 200-23-26, включенный в Перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве»,

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий договор заключается в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав). Регистрацию Договора осуществляет Застройщик на основании договора возмездного оказания услуг, заключаемого с Участником.

2.2. В соответствии со ст. 3 Закона 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.2.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 77-239000-018605-2019 от «10» декабря 2019 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.2.2. Право собственности Застройщика на Земельный участок, указанный в п. 1.1 Договора, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации № 77:17:0110505:9-77/017/2018-2 от 15.01.2018 года.

2.2.3. Проектная декларация, опубликованная в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/> (далее – ЕИСЖС).

2.2.4. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ № 77-13-133/9 от 31.12.2019 г., выданное Москомстройинвест.

2.3. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не является предметом спора, ареста, судебного разбирательства, никем не оспаривается, в качестве вклада в уставный капитал юридического лица не передан и предметом долга не является, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

2.4. Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации в ЕИСЖС в соответствии с требованиями, предусмотренными Законом 214-ФЗ.

2.5. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и иной документацией, размещенной Застройщиком на веб-сайте, указанном в п. 2.4 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Объект долевого строительства с характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику по передаточному акту после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома **при условии полной оплаты Участником Цены Договора.**

3.3. Строительство Многоквартирного жилого дома, включая создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, осуществляется Застройщиком в строгом соответствии с утвержденной проектной документацией на строительство Многоквартирного жилого дома.

3.4. Участник выражает безусловное согласие на право Застройщика изменить проектную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе в части превышения допустимого изменения Проектной площади Объекта долевого строительства в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной в п. 3.1 Договора Проектной площади Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) **рубля** ___ **копейки** (далее – «Цена Договора»), НДС не облагается на основании подпункта 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации.

Цена Договора определяется как произведение цены единицы 1 кв.м Проектной площади Объекта долевого строительства в размере _____ и соответствующей Проектной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, не является окончательной и может быть изменена в связи с отличием Площади Объекта долевого строительства, согласно техническому описанию здания от Проектной площади Объекта долевого строительства. Окончательная цена Договора определяется после составления технического описания здания в случаях, установленных в п.4.2.1-4.2.2. настоящего Договора, исходя из стоимости _____ за 1,0 (Один) квадратный метр Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания (далее – Окончательная цена Договора).

4.2.1. Если Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания окажется больше Проектной площади Объекта долевого строительства, то Участник будет обязан оплатить на расчетный счет Застройщика разницу между Окончательной ценой Договора, определенной согласно п. 4.2

Договора, и Ценой Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора по реквизитам Застройщика, указанным в п. 12 Договора.

4.2.2. Если Площадь Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания окажется меньше Проектной площади Объекта долевого строительства, то Застройщик будет обязан возвратить Участнику разницу между Ценой Договора, указанной в п. 4.1 Договора, и Окончательной ценой Договора, определенной согласно п. 4.2 Договора по реквизитам Участника, указанным в п. 12 Договора.

4.2.3. Взаиморасчёты согласно п. 4.2. Договора осуществляются между Сторонами не позднее 10 (Десять) рабочих дней с даты направления Застройщиком Участнику уведомления с расчетом Окончательной цены Договора.

4.2.4. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, не подлежит уточнению и возврату Участнику в случае, если разница в Площади Объекта долевого строительства согласно техническому описанию здания и Проектной площади Объекта долевого строительства составляет менее 1,0 (одного) квадратного метра включительно.

4.2.5. Расчеты, указанные в п. 4.2.1-4.2.3. Договора, производятся Сторонами без использования счета эскроу.

4.3. Условием привлечения денежных средств Участника по настоящему Договору является размещение денежных средств Участника в размере Цены Договора на счете эскроу, открытом в Уполномоченном банке.

При единовременной оплате

Оплата Цены Договора осуществляются путем единовременного внесения Участником Цены Договора в размере _____ (_____) рублей _____ копейки **не позднее _____ (_____) рабочих дней** с даты регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав, на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке,

При рассрочке

Оплата Цены Договора осуществляются после регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав путем внесения Участником Цены Договора в размере _____ (_____) рублей _____ копейки на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке, по следующему графику (в предусмотренный Договором период):

п/п	Сумма	Срок внесения денежных средств на счет эскроу
1		
2		
3		

на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – _____ (Уполномоченный банк);

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 и п. 3.1 настоящего Договора;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рубль ____ копейки;

Срок условного депонирования – в срок до _____ г.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту (Уполномоченному банку) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома;
 - сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома,
 - или сведений о размещении в ЕИСЖС вышеуказанной информации,
- перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо после получения письменного согласия от Застройщика направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или после получения письменного согласия от Застройщика на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, либо скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации Договора, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Участник самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

4.4. Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора, предусмотренной п.4.1 Договора, либо ее части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда (далее – Требование). Требование направляется в порядке, предусмотренном в п. 11.3 настоящего Договора.

4.5. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

4.6. При оплате денежной суммы, указанной в п. 4.1, Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: «Оплата денежных средств по договору участия в долевом строительстве №__ от «__» ____ 20__ г., НДС не облагается».

4.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Эскроу-агенту по счету эскроу не выплачивается.

4.8. Если в отношении Эскроу-агента, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного жилого дома, Участник обязан заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, указанным Застройщиком, и обеспечить перевод денежных средств в размере Цены Договора на открытый эскроу-счет, в течение ____ (____) рабочих дней с даты получения уведомления от Застройщика.

4.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, услуги по подготовке и передаче в орган регистрации прав документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

В случае оплаты ДДУ за счет кредитных средств

4.9. Уплата Цены Договора в размере ____ (____) рублей производится Участником за счет:

- собственных денежных средств в размере ____ (____) рублей;
- кредитных денежных средств в размере ____ (____) рублей, предоставляемых Участнику по Кредитному договору № ***** от «**» ***** года, (далее по тексту «Кредитный договор»), заключенному Участником и _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____, местонахождение: _____, почтовый адрес: _____, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № _____, ИНН _____, БИК _____, адрес электронной почты: _____, контактный телефон: _____ (далее – Кредитующий банк).

4.10. Собственные и кредитные средства, указанные в п. 4.9 настоящего Договора, подлежат размещению на счете эскроу в соответствии с условиями, предусмотренными в п. 4.3 настоящего Договора.

4.11. На основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11, ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования по настоящему Договору будут находиться в залоге у Кредитующего банка в обеспечение исполнения обязательств Участником по Кредитному договору с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора.

4.12. На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Кредитующего банка в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией права общей **совместной/общей долевой собственности / собственности** Участника на Объект долевого строительства на основании заявления на государственную регистрацию ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства в

соответствии с п.2 ст.20 Федерального закона от 16.07.1998г. №102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

4.13 Права Кредитующего банка по Кредитному договору и ипотеке, указанные в п.4.12 настоящего Договора, удостоверяются закладной, составляемой Участником и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом Участник становится залогодателем, а Кредитующий банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

4.14. Участник подтверждает, что на цели оплаты стоимости Объекта долевого строительства им не используются целевые кредитные или заемные средства иных кредитных организаций либо юридических или физических лиц, за исключением кредитных средств, предоставленных Кредитующим банком.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику: после получения Застройщиком разрешения на ввод эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и при условии полной оплаты Участником Цены Договора, но не позднее **«31» марта 2023 года.**

5.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами. При подписании передаточного акта Застройщик передает Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Участника и приложением копии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома (далее – «Уведомление»), указанному в разделе 12 настоящего Договора. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 2-х календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Участник в период с даты получения Уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в Уведомлении, обязан в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. Об осмотре Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по контактными данным, указанным в Уведомлении.

5.4. Участник обязуется в срок, указанный в уведомлении Застройщика (п. 5.3. настоящего Договора), предварительно осмотрев Объект долевого строительства, прибыть по адресу, указанному в уведомлении Застройщика, для подписания передаточного акта. Если у Участника имеются обоснованные претензии к Объекту долевого строительства, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта или потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также проектной документации в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства. Стороны вправе подписать передаточный акт в случае наличия недостатков Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию, с указанием обязанности Застройщика по устранению выявленных недостатков.

5.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику или по истечении двух месяцев со дня получения Участником Уведомления, указанного в п.5.3. Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником Уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо с Уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

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

5.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Участник несет все расходы по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного жилого дома с даты

составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с п. 5.5. настоящего Договора.

5.8. В случае если строительство (создание) Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9. С момента подписания Сторонами передаточного акта, либо одностороннего акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством РФ порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном жилом доме.

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и Многоквартирного жилого дома в целом.

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

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ УЧАСТНИКОМ

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

7.1.2. В срок, указанный в Уведомлении Застройщика (п. 5.3 Договора), принять Объект долевого строительства путем подписания передаточного акта.

7.1.3. С момента подписания Сторонами передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.5.5. Договора самостоятельно нести расходы по плате за жилое помещение и коммунальные услуги. Участник уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги с момента подписания передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п.5.5. Договора управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления Многоквартирным жилым домом. Договор управления многоквартирным жилым домом заключается Участником с управляющей организацией одновременно с подписанием передаточного акта. Участник уплачивает управляющей организации единовременный авансовый платеж за жилое помещение и коммунальные услуги за три первых месяца оказания услуг по управлению Многоквартирным жилым домом.

7.1.4. Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства в органе регистрации прав.

7.1.5. При изменении адреса и иных данных Участника, последний обязуется в течение 2 (двух) календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом

Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса и иных данных Участника несет Участник.

7.1.6. В срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты подписания передаточного акта обеспечить государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства.

7.2. До получения Участником документа, подтверждающего государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права Собственности на Объект долевого строительства. В случае нарушения положений настоящего пункта, Участник самостоятельно несет полную ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права Собственности на Объект долевого строительства.

7.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора, и подписания передаточного акта.

7.4. Обязанности Застройщика:

7.4.1. Организовать строительство Многоквартирного жилого дома.

7.4.2. Передать Участнику Объект долевого строительства по подписываемому между Сторонами передаточному акту.

7.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

7.6. Стороны договорились, что уступка Участником прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

7.7. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

7.8. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

Участник обязан письменно уведомить Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору и договору счета эскроу, а также предоставить заверенные копии подтверждающих документов, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Участников соответствующего соглашения об уступке прав требований по настоящему Договору.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие

обстоятельств непреодолимой силы.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения спора. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника с предварительного уведомления Застройщика в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 (два) месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- при наличии оснований для отказа от Договора, предусмотренных ч. 7 ст. 15.4 Закона 214-ФЗ.

10.3. Застройщик уведомляет Уполномоченный банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства, о наступлении предусмотренного п. 1 ч. 7 ст. 15.4 Закона 214-ФЗ Договора основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от Договора и размещает соответствующую информацию в ЕИСЖС, в течение пяти рабочих дней после дня наступления такого основания.

10.4. В случае прекращения договора счета эскроу при расторжении Договора участия в долевом строительстве, или отказе от Договора в одностороннем порядке, или закрытии уполномоченным банком счета эскроу, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены договора участия в долевом строительстве (если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Кредитующим банком). Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания клиента об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора. Застройщик не несет ответственности перед Участником за возврат денежных средств уполномоченным банком Участнику.

10.5. В случае нарушения установленного настоящим 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.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. Участник уплачивает штрафы и неустойки, указанные в п. 10.5., 10.6. настоящего Договора в течение 7 (Семь) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика.

10.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, является конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 2 (двух) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Уведомления Участника Застройщику по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы по адресу Застройщика, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

Уведомления Застройщика Участнику может быть выполнено посредством размещения информации на сайте **ЕИСЖС**, за исключением случаев, когда в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ Застройщик должен направить Участнику уведомление по почте заказным письмом.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в _____ (_____) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для Уполномоченного банка и один экземпляр для органа регистрации прав.

11.6. Участник выражает свое согласие на предоставление в период действия настоящего Договора Застройщиком Общего имущества в аренду третьим лицам на срок, превышающий срок действия настоящего Договора, но не более трех лет с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в целях установки на общем имуществе оборудования связи, прокладки кабелей для организации возможности подключения Объекта долевого строительства к сетям телерадиовещания, телефонной и иной связи, в том числе для предоставления высокоскоростного доступа к сети Интернет по оптическому каналу. Иные условия предоставления Общего имущества в пользование, аренду третьим лицам определяются Застройщиком.

11.7. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на раздел, объединение, выдел (изменение границ, уменьшение площади) и иные необходимые действия в отношении Земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на усмотрение Застройщика, в том числе на совершение действий, необходимых для государственной регистрации права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки.

11.8. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие Застройщику и его уполномоченным представителям (далее – Оператор для целей настоящего документа) на обработку его персональных данных (далее – «Согласие»).

Под обработкой персональных данных понимаются любые действия Оператора и его уполномоченных представителей с предоставленными персональными данными, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2016 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая (но не ограничиваясь) сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение (в том числе передача, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных с использованием средств автоматизации, в том числе в информационно – телекоммуникационных сетях, или без использования таких средств, а также передачу (предоставление) персональных данных органу регистрации прав, при необходимости иным государственным органам, с использованием баз данных, находящихся на территории РФ.

Оператор вправе осуществлять обработку предоставляемых персональных данных согласно следующему перечню: фамилия; имя; отчество; дата и место рождения; семейное и имущественное положение; доходы; место жительства; гражданство; данные документов, удостоверяющих личность; ИНН; сведения о трудовой деятельности; сведения о документах, содержащих персональные данные; номера контактных телефонов; адреса электронной почты, контактные данные социальных сетей; иные персональные данные.

Целью обработки персональных данных является надлежащее выполнение Оператором своих обязательств, вытекающих из действующего законодательства РФ, актов федеральных органов исполнительной власти, Банка России, Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, органа регистрации прав, а также из настоящего Договора, любых иных договоров и соглашений.

Согласие действует в течение неопределенного срока и может быть отозвано Участником путем направления Оператору заявления в письменной форме об отзыве согласия, которое направляется по адресу: 108811, г. Москва, поселение Московский, Киевское шоссе 22 км, домовладение 6 стр. 1, этаж 1, комната 36. При этом Оператор в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения такого заявления прекращает обработку персональных данных и уничтожает их, за исключением персональных данных, включенных в документы, обязанность по хранению которых прямо предусмотрена законодательством РФ и внутренними документами Оператора. Хранение таких персональных данных и документов осуществляется Оператором в течение срока, установленного законодательством РФ и внутренними документами Оператора.

Предполагаемый круг пользователей персональными данными Участника включает в себя работников Оператора, сотрудников регулирующих, контролирующих и надзорных государственных органов, контрагентов Оператора и иных лиц при осуществлении ими своих полномочий в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и заключенных договоров и соглашений.

11.9 Участник дает свое согласие на получение от Застройщика по телефонам, предоставленным в рамках исполнения настоящего Договора, информационных и рекламных смс-сообщений, а также паролей/кодов. Участник дает свое согласие на получение по электронной почте, предоставленной в рамках исполнения настоящего Договора, сообщений от Застройщика или органа регистрации прав.

11.10. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом

диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: ООО «Специализированный
застройщик «Дельта Ком»**

Участник:

Место нахождения: 108811, г. Москва, поселение
Московский, Киевское шоссе 22 км, домовладение
6 стр. 1, этаж 1, помещение I, комната 36

ОГРН 1137746330358

ИНН 7751510777

КПП 775101001

Р/с № 40702810903800001036

(РУБ)

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

К/с № 30101810700000000187

БИК 044525187

_____/_____
подпись /Ф.И.О. полностью

Представитель по доверенности

_____/_____

**1. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу:
г. Москва, поселение Московский, в районе деревни Румянцево
(корпус 1/2/3/4/5)**

Вид	Жилой многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	6-9 + 1 уровень подземной автостоянки
Общая площадь	23 976,0 кв.м (корпус 1) 29 791,0 кв.м (корпус 2) 28 417,0 кв.м (корпус 3) 28 417,0 кв.м (корпус 4) 28 417,0 кв.м (корпус 5)
Материал нужных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) (Бетон)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные (Бетон)
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

**2. Основные характеристики Объекта долевого строительства, расположенного в
Многоквартирном жилом доме**

Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение			
Секция / подъезд				
Этаж				
Условный номер				
Проектная площадь Объекта долевого строительства (кв.м.)				
Количество жилых комнат Объекта долевого строительства				
Площадь жилых комнат (согласно проектной документации)	1 комната	2 комната	3 комната	4 комната
Количество и площадь помещений вспомогательного использования	Количество		Площадь	
Наличие лоджии, террасы, веранды, балкона	Отсутствуют			
Состояние Объекта долевого строительства к моменту передачи Участнику				
Водоснабжение	Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется ввод в Объект долевого строительства до санитарного узла с установкой запорной арматуры, без выполнения трубной разводки под сантехническое оборудование. Полотенцесушители не устанавливаются. Для учета потребления воды устанавливаются поквартирные приборы учета в местах общего пользования.			
Канализование	Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов.			
Вентиляция	Общеобменная с естественным побуждением.			

Отопление	Горизонтальная трубная разводка по полам с установкой радиаторов отопления в соответствии с проектной документацией.
Электроснабжение	Устанавливается квартирный счетчик электроэнергии в местах общего пользования на этаже. Внутриквартирная разводка не выполняется. Устанавливается щит механизации, подключенный к квартирному счетчику.
Центральная система домофонной связи	Система аудио-видеодомофона предусматривает ввод кабеля в квартиру без установки оконечного устройства.
Отделочные работы	Внутри Объекта долевого строительства отделочные работы Застройщиком не выполняются. Межкомнатные перегородки выполняются на высоту в один блок.
Окна	Алюминий / ПВХ в соответствии с проектной документацией.
Двери	Входная дверь - металлическая. Межкомнатные двери не устанавливаются.
Пожарная сигнализация	Устанавливаются датчики пожарной сигнализации в Объекте долевого строительства
Сети связи	Подключение к сети кабельного телевидения, телефонной сети, сети передачи данных, сети проводного вещания осуществляется по отдельному договору Участника с провайдером.
Дополнительная информация	В соответствии с проектной документацией окна Объекта долевого строительства примыкают к Общему имуществу: элементам озеленения и благоустройства Многоквартирного жилого дома. В соответствии с проектной документацией окна Объекта долевого строительства выходят на примыкающую кровлю 6 этажа, являющуюся Общим имуществом, пользование которой требует соблюдения действующего законодательства РФ.

План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования)

**Местоположение объекта долевого строительства на этаже
Многоквартирного жилого дома**

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Дельта Ком»

Участник:

Представитель по доверенности

_____/_____
подпись /Ф.И.О. полностью

_____/_____