

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № _____

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

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

Гражданин (ка) Российской Федерации _____, пол: мужской, дата рождения: _____, место рождения: _____, паспорт: _____9, выдан _____, код подразделения: _____, (СНИЛС № _____), зарегистрированный (ая) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения:

1.1. Комплекс – многофункциональный жилой комплекс (1 этап строительства), создаваемый по строительному адресу: г. Москва, САО, район Хорошевский, Ленинградский проспект, вл. 37, на земельном участке с кадастровым номером №77:09:0005008:57 и земельном участке с кадастровым номером №77:09:0005008:62, имеющий следующие характеристики:

	Корпус R4	Корпус R5	Корпус R6
Вид	многоквартирный дом	многоквартирный дом	многоквартирный дом
Назначение	жилое	жилое	жилое
Этажность	40	41	41
Общая площадь в кв.м.	42 996,4	45 353,7	44 406,4
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон	Монолитный железобетон	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	A	A	A
Класс сейсмостойкости	Не требуется	Не требуется	Не требуется

Общее количество Машин мест в подземном паркинге 1 этапа строительства составляет 830 штук.

1.2. Объект долевого строительства или **Квартира** – жилое помещение, расположенное в соответствии с проектной документацией в Комплексе, имеющее основные характеристики, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору.

Характеристики Квартиры, указанные в Приложении №1 являются проектными и указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Окончательные характеристики Квартиры будут определены после завершения строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса передать Участнику Квартиру, а Участник обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных Договором и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Проектная общая площадь Квартиры, указанная в Приложении №1 (далее - «**Общая площадь проектная**»), определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех

частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии).

Фактическая общая площадь Квартиры (далее – «**Общая площадь фактическая**»), состоящая из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только Общая площадь фактическая (без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас).

Проектная общая приведенная площадь Квартиры, указанная в Приложении №1 (далее - «**Приведенная площадь проектная** »), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Общей площади проектной и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0. Приведенная площадь проектная Квартиры применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. Договора.

Общая приведенная площадь Квартиры (далее - «**Приведенная площадь фактическая**»), состоящая из суммы Общей площади фактической и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Комплекса по результатам обмеров Квартиры юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Приведенная площадь фактическая используется для определения окончательной Цены Договора в соответствии с п.п. 3.1., 3.2. Договора и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.4. Договора.

Сторонами допускается отклонение Приведенной площади фактической от Приведенной площади проектной (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Квартиры в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика.

План Квартиры, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Квартиры: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Квартиры»), местоположение Квартиры и техническое описание Квартиры содержатся в Приложении №1 к Договору.

2.2. Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Комплекса. Почтовый адрес будет присвоен Комплексу (каждому из корпусов Комплекса) после его ввода в эксплуатацию.

2.3. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса - **01 сентября 2020 года.**

2.4. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику – **в течение двенадцати месяцев с даты ввода в эксплуатацию Комплекса.**

2.5. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) Комплекса и заключения настоящего Договора подтверждают следующие документы:

- a. Договор аренды земельного участка №М-09-002223 от 10.05.1995 с Дополнительным соглашением от 29.11.2017г., заключенный между Застройщиком и Департаментом имущества города Москвы, по которому для целей строительства (создания) Комплекса предоставлены земельный участок с кадастровым №№77:09:0005008:57 площадью 36 874 кв.м. и земельный участок с кадастровым №№77:09:0005008:62 площадью 23 611 кв.м. (далее – Земельный участок).
- b. Разрешение № 77-213000-016104-2017 от 27.12.2017 на строительство Комплекса.
- c. Проектная декларация на строительство Комплекса, размещенная в сети «Интернет» на сайте www.primerark.ru. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика.

2.6. Застройщик гарантирует на момент подписания настоящего Договора отсутствие обременения права аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Комплекса.

В соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004г. Застройщик вправе привлечь кредитное финансирование для строительства (создания) Комплекса и (или) иного объекта

недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, с предоставленным в залог (ипотеку) банку права аренды на Земельный участок.

Застройщик гарантирует отсутствие иных договоров участия в долевом строительстве, заключенных в отношении Квартиры, а также каких-либо обременений правами третьих лиц и иных правовых ограничений. После подписания настоящего Договора Застройщик обязуется не осуществлять действий, связанных с возможным обременением правами третьих лиц Квартиры.

2.7. До заключения настоящего договора Участник получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Квартиры в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

3.2. Цена Договора определяется по следующей формуле:

$P_d = P_1(\text{пр}) \times S(\text{пр})$, где

P_d - Цена Договора;

$P_1(\text{пр})$ – цена единицы Приведенной площади проектной (далее – «Цена единицы площади»), которая составляет _____ (_____) рубль _____ копеек, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(\text{пр})$ – Приведенная площадь проектная _____ (кв.м).

Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и стоимость услуг Застройщика.

3.3. Цена Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) рубль _____ копеек, исходя из Цены единицы площади и Приведенной площади проектной. НДС не облагается.

Оплата Участником Цены Договора осуществляется в безналичной форме в порядке, предусмотренном Приложением №3 к Договору.

3.4. В случае, если Приведенная площадь фактическая, установленная (определенная) после окончания строительства Комплекса по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Приведенной площади проектной, Стороны производят взаиморасчеты в нижеуказанном порядке:

3.4.1. если Приведенная площадь фактическая больше Приведенной площади проектной, Участник осуществляет доплату денежной суммы. Доплата определяется как разница между Приведенной площадью фактической и Приведенной площадью проектной, умноженная на Цену единицы площади. Доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

3.4.2. если Приведенная площадь фактическая меньше Приведенной площади проектной, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Приведенной площадью фактической и Приведенной площадью проектной, умноженную на Цену единицы площади. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения Застройщиком реквизитов Участника, но в любом случае не позднее подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

3.4.3. При передаче Квартиры Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.3.4.1., п. 3.4.2. Цена Договора.

3.4.4. Проведение расчетов в соответствии с пунктом 3.4.1 или 3.4.2. Договора не препятствуют подписанию передаточного акта Квартиры (Акта приема-передачи Квартиры) в соответствии с п. 5.4. Договора.

3.5. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Квартиру, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

3.6. Обязательство Участника по оплате Цены Договора считается исполненным Участником в полном объеме с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Оплата по настоящему договору должна производиться Участником долевого строительства, указанным в преамбуле настоящего договора. В случае осуществления оплаты денежных средств по настоящему договору за Участника долевого строительства третьим лицом Участник обязан представить Застройщику документ – основание для принятия такой оплаты до момента перечисления денежных

средств. В случае непредставления такого документа денежные средства, полученные от третьего лица подлежат возврату с возложением на Участника ответственности, предусмотренной п. 8.3 настоящего договора.

4. Обязательства и права Сторон

4.1. Обязательства и права Застройщика:

Застройщик имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.1.1. Осуществляет строительство Комплекса в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные настоящим Договором сроки.

4.1.2. Обеспечивает ввод Комплекса в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами.

4.1.3. Направляет денежные средства, уплаченные Участником, на создание (строительство) Комплекса в соответствии с положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2004 года (далее - Федерального закона «Об участии в долевом строительстве»).

4.1.4. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передает ему по передаточному акту Квартиру. Обязательство по передаче Участнику Квартиры может быть исполнено Застройщиком досрочно, но, не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

4.1.5. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее - «юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета»).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Комплекса/Корпуса Комплекса/Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Корпуса Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.2. Обязательства и права Участника долевого строительства:

Участник имеет права и несет обязательства в объеме, предусмотренном действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе:

4.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Комплекса в эксплуатацию.

4.2.2. В сроки, предусмотренные Договором, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, принимает по передаточному акту Квартиру.

4.2.3. Компенсирует Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления Комплексом/Корпусом Комплекса с управляющей организацией, которая осуществляет управление Комплексом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Комплекса/Корпуса Комплекса, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Комплексом/Корпусом Комплекса, содержанию общего имущества в Комплексом с момента подписания Передаточного акта до заключения договора управления Комплексом с Управляющей организацией.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексом.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.2.4. Участник согласен, что после ввода в эксплуатацию Комплекс эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Комплекса в эксплуатацию. Участник обязан в дату подписания передаточного акта заключить договор с управляющей организацией.

4.2.5. Участник вправе распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

4.2.6. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства и услуг третьих лиц по регистрации Договора, Соглашений и права собственности Участника на Квартиру, в случае их привлечения Участником.

5. Передача Квартиры Участнику

Застройщик передает Квартиру Участнику после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, но не позднее предусмотренного Договором срока, в следующем порядке:

5.1. Не менее чем за месяц до установленного п. 2.4. Договора срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве».

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

5.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Квартиры к передаче, Участник принимает от Застройщика по Передаточному акту Квартиру, качество которой должно соответствовать проектной документации и Договору.

Передача Квартиры производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в уведомлении точное время приема Квартиры. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения уведомления известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Квартиры. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки Квартиры в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным временем.

5.3. При наличии у Участника каких – либо замечаний к Квартире, в том числе связанных с её отделкой, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Квартиры с указанием всех имеющихся у Участника к Квартире/отделке Квартиры. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Квартиры/ отделке Квартиры. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Квартиру для устранения замечаний.

Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

5.4. Если Участник в оговоренный настоящим Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Квартиры или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик *по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного для передачи Квартиры*, составляет односторонний акт о передаче Квартиры с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Квартиру Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Квартиры возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

При этом под уклонением Участника от принятия Квартиры понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Квартиры/ отделке Квартиры, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

5.5. В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Квартиры, о сроке службы Квартиры и входящих

в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

5.7. С даты подписания Передаточного акта Квартиры (Акта приема-передачи Квартиры) до государственной регистрации права собственности на Квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Участник не вправе изменять его функциональное назначение, а также проводить в нем перепланировку (переоборудование) без предварительного согласования с Застройщиком. Участник долевого строительства вправе проводить любые ремонтные работы Квартиры только в соответствии с регламентом, утвержденным Застройщиком и/или организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Комплекса/Корпуса Комплекса.

В любом случае затраты по производству таких работ, их согласованию и регистрации в соответствующих органах государственной власти и местного самоуправления в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в полном объеме несет Участник.

6. Гарантии качества, гарантийный срок на Квартиру

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества, передаваемого Участнику долевого строительства Квартиры является разрешение на ввод Комплекса/Корпуса Комплекса в эксплуатацию.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру исчисляется со дня передачи Квартиры и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, составляет 12 (двенадцать) месяцев и исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику. Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.4. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Квартиры, Корпуса или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ремонта Квартиры или Корпуса, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

7. Обеспечение исполнения Застройщиком обязательств по Договору

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге:

- право аренды предоставленного для строительства Комплекса Земельного участка;
- строящийся на этом Земельном участке Комплекс, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

7.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика:

- возврат денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных федеральными законами и/или Договором;
- уплата Участнику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного

ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств.

7.3. В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве» Застройщик осуществляет уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд (Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства) до государственной регистрации Договора.

7.4. Настоящим Участник выражает свое согласие на межевание/раздел/объединение/перераспределение/выдел Земельного участка, указанного в п. 2.5. Договора, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим межеванием/разделом/перераспределением/выделом Земельного участка, указанного в п.2.5. Договора, и образованием земельного участка под Корпусом Комплекса и прилегающей к Корпусу Комплекса территории. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Корпусом Комплекса, и государственной регистрации Застройщиком права аренды на данный земельный участок, у Участника возникает право залога права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на Земельный участок, указанный в п. 2.5. настоящего Договора.

7.5. Подписывая настоящий Договор, Участник (его правопреемники в результате универсального правопреемства и (или) уступки прав) выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог или последующий залог любым третьим лицам и кредитным организациям, в том числе ПАО «Сбербанк России», права аренды Земельного участка, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства), исключая объект долевого строительства по настоящему Договору, в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств).

7.6. При необходимости в целях межевания/раздела/ объединения/перераспределения/ выдела Земельного участка, указанного в п. 2.5. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для межевания/раздела/объединения/ перераспределения/выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств по п.3.4.1. и/или п.4.2.3. Договора, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы просрочки за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения порядка и сроков оплаты, предусмотренных Приложением 3 к настоящему Договору (в частности перечисления Застройщику денежных средств в счет оплаты по Договору ранее его государственной регистрации, перечисление денежных средств за третье лицо без предоставления документов- оснований и т.д.), Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных нарушений (в том числе банковскую комиссию за возврат Участнику или иному Плательщику денежных средств; наложенных на Застройщика за данные нарушения штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

9.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

10. Срок действия Договора. Досрочное расторжение Договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

10.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

10.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11. Заключительные положения

11.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

11.2. Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков и Цены Договора.

11.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.4. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

11.5. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Корпуса Комплекса/Комплекса/Квартиры, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Корпуса Комплекса/Комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.6. Участник долевого строительства подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на внесение любых изменений в проектную документацию, в т.ч. изменения, связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, изменением фасада, а также с изменением назначения нежилых помещений и имущества общего пользования.

В рамках настоящего Договора не являются существенными, изменения проектной документации строящегося Объекта долевого строительства и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого

строительства изменения в Объекте долевого строительства (без ухудшения качественных характеристик) при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

11.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

11.8. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу www.primeraok.ru, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

11.9. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.11.8. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне-отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

11.10. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

11.11. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Корпуса Комплекса/Комплекса поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Корпуса Здания/Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

11.12. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик до даты государственной регистрации прекращения права аренды Застройщика на Земельный участок, оставляет за собой право определять порядок движения (организацию движения) автотранспорта на территории Земельного участка или его части, а также режим использования данного Земельного участка или его части.

11.13. Стороны пришли к соглашению, что обязанность Застройщика по подаче в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, заявления и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, является встречной (ч.1 ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по открытию аккредитива в соответствии Приложением №3 Договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства в предусмотренный срок исполнения обязательства по открытию аккредитива, Застройщик вправе отказаться от исполнения вышеуказанного обязательства по подаче заявления и документов для государственной регистрации Договора (ч.2 ст.328 ГК РФ).

11.14. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.15. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

12. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Планировка Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

Приложение №2 – Вариант отделки Квартиры

Приложение №3 – Порядок оплаты Квартиры

13. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Юридический/почтовый адрес:
119077, г. Москва, улица Большая Ордынка,
дом.44, стр. 2, комната 2
ОГРН 5167746451439
ИНН/КПП 7714964540/771401001
Расчетный счет №40702810938000075159
в ПАО Сбербанк
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

_____/_____
(подпись, м.п.)

Гражданин (ка) Российской Федерации

(ФИО полностью)
____ года рождения, место рождения:
_____, страховой номер
индивидуального лицевого счета в системе
обязательного пенсионного
страхования _____, пол:
_____, паспорт _____, выдан ____ (кем
выдан и когда), код подразделения _____,
зарегистрированн ____ по _____ адресу:
_____.

Почтовый адрес для получения
корреспонденции: _____
Контактный телефон: _____
Электронный адрес: _____

_____/_____
(подпись)

Планировка Квартиры, местоположение Квартиры на этаже Корпуса Комплекса и техническое описание Квартиры.

Квартира в соответствии с проектной документацией расположена в Корпусе R__, секция __, этаж __, номер на площадке __, кол-во комнат __ условный № __, общая проектная площадь __ кв. м.

Комплекса (1 очередь строительства) со следующими основными характеристиками

Условный номер	Назначение	Этаж, на котором расположена Квартира	Номер подъезда	Общая площадь проектная, м ²	Количество комнат	Площадь комнат проектная, м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная)*, м ²		Общая приведенная площадь проектная, м ²
						Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	
	жилое помещение									

План расположения Квартиры на этаже и планировка Квартиры

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом. Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

Подписи Сторон

Застройщик:
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
(подпись, м.п.)

_____/_____/_____
(подпись)

* Площадь лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), указанная в Таблице, рассчитана с применением понижающих коэффициентов: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

Вариант отделки «_____»

После ввода Комплекса в эксплуатацию, до передачи Квартиры Участнику, Застройщик обязуется выполнить в Квартире комплекс отделочных работ, который включает в себя следующие работы:

1. Устройство внутренних перегородок;

2. Стены:

- Отделка стен под покраску, кроме стен в помещении санузлов,
- покраска (во всех помещениях, за исключением санузлов)
- укладка керамической плитки (санузел)

3. Пол:

- Выполнение стяжки пола с предварительной звукоизоляцией,
- укладка паркетной доски (жилая комната, в зоне кухни, прихожая)
- укладка напольной керамической плитки (санузлах)
- устройство напольного плинтуса (жилая комната)
- Устройство электрического тёплого пола с регулятором температуры, в санузле, где установлена ванна и/или душевое ограждение

4. Потолок:

- Отделка потолка под покраску;
- покраска

5. Двери:

- Установка входной двери
- монтаж межкомнатных дверей с наличниками и ручками

6. Электрические Инженерные Системы:

- Разводка внутриквартирных сетей освещения
- Разводка внутриквартирных силовых сетей
- Разводка сети интернета, IP-телевидение и IP телефонизация согласно проекту (в каждой комнате, за исключением гардеробных, кухни, санузлов и постирочных).
- Установка внутриквартирного щита с проектным наполнением средствами безопасности, производитель наполнения Schneider Electric (Германия)
- Монтаж систем пожарной сигнализации и системы речевого оповещения (согласно проекту)

7. Механические Инженерные Системы:

- Разводка труб системы отопления
- Установка конвекторов системы отопления, без декоративных решеток.
- Точка подключения для холодоснабжения
- Точка подключения для вентиляционных коробов (вытяжка) в кухнях и ванных комнатах
- Разводка трубопроводов ГВС (горячее водоснабжение) и ХВС (холодное водоснабжение)
- Прокладка трубопроводов канализации

8. Электрооборудование и слаботочные системы:

- подключение слаботочного щита и электрощита
- монтаж розеток, выключателей согласно электротехнического проекта

9. Вентиляция, водоснабжение, канализация, холодоснабжение:

- установка и подключение сантехнического оборудования (ванна, душевая, раковина в ванной комнате, унитаз в ванной комнате, биде в ванной комнате, смеситель для раковины в ванной комнате, смеситель для ванны и душевой, полотенцесушитель)
- монтаж и подключение к выключателю вытяжного вентилятора (санузел)

- монтаж вентиляционного короба для вытяжки на кухне
- установка и подключение фанкойлов по проекту

10. Мебель:

- установка итальянской кухни, собранной в России, с высококачественной встраиваемой техникой

Приложение 2 А

Материалы, используемые в «квартирах с отделкой», соответствуют варианту выбранной отделки по настоящему Договору. Застройщик вправе провести замену отделочных материалов, указанных в Приложении А, без потери качества.

Участник принимает, что в результате проведения Застройщиком отделочных работ Квартиры, будет уменьшена Общая площадь фактическая и Общая площадь приведенная. При этом, уменьшение Общей площади фактической и Общей площади приведенной вследствие проведения отделочных работ не будет являться основанием к пересмотру (изменению) Цены договора.

Подписи Сторон

Застройщик:
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
(подпись, м.п.)

_____/_____/_____
(подпись)

Материалы, используемые в квартирах с отделкой

Застройщик:
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

_____/_____/_____
(подпись, м.п.)

Подписи Сторон

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
(подпись)

Порядок оплаты Квартиры

Участник оплачивает Застройщику Цену Договора с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открыть в пользу Застройщика безотзывный, покрытый (депонированный), без акцептный аккредитив в _____ Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № ____ выдана Банком России _____ г., ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, корр./счет RUR № _____ в ГУ Банка России по Центральному Федеральному округу, БИК _____), (далее – _____), на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник по настоящему Договору;
- банком-эмитентом выступает Банк _____;
- исполняющим банком выступает Банк _____;
- получателем средств по аккредитиву является Застройщик.
- сумма аккредитива - _____ (_____) рублей __ копеек;
- срок действия аккредитива – 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем уведомления Банком _____ уполномоченного сотрудника Застройщика, по электронной почте по адресу: oformlenie@primepark.ru

Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк АО _____ оригинал или скан-образ через систему дистанционного банковского обслуживания Договор участия в долевом строительстве № _____ от «__» _____ 20__ г., заключенный между Застройщиком и Участником, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Договор или скан-образ должен быть представлена Застройщиком в Банк _____ до истечения срока действия аккредитива;

- расходы по открытию, ведению и исполнению аккредитива несет Участник;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику.

Платеж по аккредитиву (исполнение аккредитива) производится исполняющим банком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента предоставления получателем средств документов в исполняющий банк, посредством перевода денежных средств платежным поручением исполняющего банка на банковский счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора.

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в настоящем пункте Договора, на аккредитив, открытый Банком _____ для осуществления расчетов по оплате Цены Договора на условиях, указанных в данном пункте Договора.

Подписи Сторон

Застройщик:
**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «ПРАЙМ ПАРК»**

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____

_____/_____/_____
(подпись)

(подпись, м.п.)