

ДОГОВОР № 3-_____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

«___» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Центр прогресса художественной гимнастики» (ООО «Специализированный застройщик «ЦПХГ»), зарегистрировано 12 апреля 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 14 по Московской области за основным государственным регистрационным номером 1075003002690, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации юридического лица на бланке серия 50 № 009134098, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Управляющей организации – Общества с ограниченной ответственностью «ГКР» (ООО «ГКР») Яркова Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 28.02.2018, с одной стороны, и

_____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, гражданство Российская Федерация, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, семейное положение - _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а при упоминании в отдельности «Сторона»,

в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – ФЗ-214), на основании:

- разрешения на строительство № 77-232000-017357-2018, выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы 19.06.2018 (с последующими изменениями);
 - проектной декларации, размещенной на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.пф/> (с последующими изменениями);
 - заключения о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям ч. 1.1 и ч. 2 ст. 3, ст. 3.2, ст. 20, ст. 21 ФЗ-214, выданного Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) от 24.01.2020 № 77-13-2/20
- заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

Статья 1. Термины и определения, используемые в Договоре

1.1. «Многоквартирный дом» – «Многофункциональный спортивно-оздоровительный и жилой комплекс», Жилой дом № 3, расположенного по адресу: РФ, город Москва, поселение Десеновское, п. Ватутинки, уч. № 110ю и уч. № 111ю. Основные характеристики Многоквартирного дома:

1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Этажность	13 + 1 подземный

4.	Общая площадь	13 013,1 кв.м.
5.	Материал наружных стен	из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
6.	Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	С
8.	Сейсмостойкость	5

После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес.

1.2. **«Земельный участок»** – земельный участок, на котором непосредственно строится Многоквартирный дом, а именно: земельный участок с кадастровым номером 50:21:0140116:86, общей площадью 25 000 кв.м. по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, п. Ватутинки уч. 111ю, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-11-001721 от 28.05.2019, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии г. Москвы 21.06.2019. На момент заключения Договора земельный участок находится в залоге у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124 (запись об ипотеке в ЕГРН № 50:21:0140116:86-77/003/2020-5 от 06.05.2020).

1.3. **«Объект долевого строительства» – помещение (квартира) со следующими проектными характеристиками:**

1.	номер (на время строительства)	
2.	количество комнат	
3.	площадь комнат, кв.м.	
4.	этаж	
5.	подъезд (блок-секция)	
6.	назначение	жилое
7.	площадь , кв.м.	
8.	общая площадь (далее – Площадь Объекта долевого строительства), кв.м.	
9.	количество балконов, шт.	
10.	площадь балконов (с коэффициентом 0,3), кв. м.	
11.	количество лоджий, шт.	
12.	состав и площади помещений вспомогательного	

	использования, кв.м.	
--	----------------------	--

Перечень работ, выполняемых в Объекте долевого строительства, указан в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

План этажа на котором расположен Объект долевого строительства (с отображением его местоположения на этаже, указанием площади (в кв.м.) комнат, балконов (с коэффициентом 0,3), лоджий (с коэффициентом 0,5), помещений вспомогательного использования) приведен в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом площади уточняются по данным первичной технической инвентаризации.

Договор заключается для целей объекта - Многофункциональный спортивно-оздоровительный и жилой комплекс (в том числе ДОУ на 45 мест, совмещенное с начальной школой на 170 мест, Жилой дом №2, Жилой дом №3, Жилой дом №4, Многофункциональный комплекс, Котельная, Очистные сооружения и канализационная насосная станция), расположенный по адресу: г. Москва, поселение Десёновское, п. Ватутинки, уч. №110ю и уч. №111ю, на земельных участках с кадастровыми номерами 50:21:0140116:85, 50:21:0140116:86.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Участники долевого строительства не приобретают права общей долевой собственности на помещения в Многоквартирном доме, указанные в проектной декларации как самостоятельные объекты долевого строительства или помещения, предназначенные для их самостоятельного коммерческого использования Застройщиком, в том числе машино-места.

1.4. «Обмеры БТИ» – в целях Договора это первичная техническая инвентаризация Многоквартирного дома, осуществляемая привлеченным Застройщиком кадастровым инженером или уполномоченной организацией на предмет установления внутренних размеров площади Многоквартирного дома, в т.ч. Объекта долевого строительства. Площадь Объекта долевого строительства, установленная в ходе обмеров БТИ, является точной площадью Объекта долевого строительства, в соответствии с которой Стороны производят окончательные взаиморасчеты.

Статья 2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц, за счет собственных и/или привлеченных денежных средств осуществить строительство Многоквартирного дома, ввести его в эксплуатацию и после уплаты Участником долевого строительства цены Договора в полном объеме передать ему Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Статья 3. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Застройщик обязуется не позднее **30 июня 2022 года** получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и не позднее **31 декабря 2022 года** приступить к передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.2. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока начала передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (п. 3.1. Договора) обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения указанного сообщения, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по передаточному акту.

3.3. В случае если сообщение Застройщика, указанное в п. 3.2. или п. 3.5. Договора, не получено Участником долевого строительства в течение срока, установленного п. 3.1. Договора, то **31 декабря 2022 года** Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика, расположенный на территории Многофункционального спортивно-оздоровительного и жилого комплекса по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, п. Ватутинки уч. 110ю, уч. 111ю, и принять Объект долевого строительства по передаточному акту при наличии у Застройщика разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.4. Застройщик вправе досрочно, то есть ранее срока, установленного пунктом 3.1. Договора, исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять исполнение. При этом сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Участнику долевого строительства в порядке, установленном пунктом 3.2. Договора.

3.5. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока (п. 3.1. Договора) обязан направить Участнику долевого строительства сообщение с соответствующей информацией и предложением об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статья 4. Цена договора и порядок уплаты денежных средств

4.1. Цена Договора составляет _____ рублей. НДС не облагается. Указанная цена рассчитана исходя из стоимости одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства в размере _____ рублей. Указанная расчетная цена за 1 (Один) квадратный метр Площади Объекта долевого строительства является окончательной и изменению не подлежит.

В случаях, указанных в пунктах 4.4, 4.5 Договора, Цена Договора подлежит изменению.

- Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), место нахождения: 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, д.10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон: 8-800-775-8686;

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Застройщик;

Депонируемая сумма – ██████████ рублей;

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования – в соответствии с п. 4.3. Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: до 28.12.2022 г.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного ФЗ-214, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора или электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

Счет Застройщика в АО «Банк ДОМ.РФ, на который должна быть перечислена депонированная сумма, - 40702810400480001588.

• Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации Договора в следующие сроки:

- ██████████ рублей подлежит оплате в течение ██████████ рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.
- ██████████ рублей подлежит оплате в течение ██████████ рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

4.4. После обмеров БТИ Стороны производят окончательные взаиморасчеты, основываясь на данных, указанных в документах технической инвентаризации.

4.5. Если по результатам обмеров БТИ Площадь Объекта долевого строительства окажется больше Площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.3. Договора, то Участник долевого строительства обязан внести доплату, исходя из расчетной цены 1 квадратного метра, указанной в пункте 4.1. Договора, в течение 10 (Десяти) дней после получения соответствующего требования от Застройщика, в том числе направленного по электронной почте. При этом Участник долевого строительства обязан не реже 1 раза в неделю проверять электронную почту, указанную им в статье 10 Договора. По истечении 10 (Десяти) дней с момента направления Застройщиком Участнику долевого строительства требования о доплате по электронной почте такое требование считается полученным Участником долевого строительства. Несвоевременная проверка электронной почты Участником долевого строительства не может служить основанием для освобождения его от ответственности за нарушение сроков доплаты по Договору.

Если по результатам обмеров БТИ Площадь Объекта долевого строительства окажется меньше площади, указанной в пункте 1.3. Договора, то Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства, излишне уплаченные им денежные средства, исходя из расчетной цены 1 квадратного метра, определенной в пункте 4.1. Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Участника долевого строительства соответствующего требования с банковскими реквизитами, но не ранее даты передачи Объекта долевого строительства (если Эскроу-агентом не будет возвращена разница Участнику долевого строительства).

В случае изменений в законодательстве Российской Федерации, повлекших за собой прекращение деятельности БТИ или утрату им права на проведение первичной технической инвентаризации Многоквартирного дома, характеристики и Площади Объекта долевого строительства будут уточняться компетентными органами или организациями, выбранными Застройщиком. Произведенные согласно настоящему пункту обмеры Многоквартирного дома и/или Объекта долевого строительства, будут иметь тоже значение, что и обмеры БТИ.

4.6. Расходы по государственной регистрации Договора, оформлению технического и кадастрового паспортов на Объект долевого строительства, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не входят в цену Договора. Указанные в настоящем пункте расходы несет Участник долевого строительства.

Статья 5. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с условиями Договора, проектно-сметной документацией, строительными нормами и правилами, сроками строительства.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (Три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта в Многоквартирном доме с любым участником долевого строительства. В случае если Объект долевого строительства построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Если Стороны не согласуют иные сроки недостатки подлежат устранению Застройщиком в течение сорока пяти дней с даты составления Сторонами акта о выявленных недостатках.

5.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.4. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства явные недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства, если

выявленные в нем недостатки, не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению.

Статья 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Уплатить цену Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные Договором.

6.1.2. Принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче или в срок, определенный пунктом 3.2. Договора, если указанное сообщение или сообщение по п. 3.5. Договора от Застройщика не получено.

6.1.3. Совершить все необходимые действия по регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания Договора Сторонами.

6.1.4. В случае изменения своих паспортных данных и (или) адреса регистрации, адреса электронной почты, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) дней письменно уведомить об этих изменениях Застройщика. Участник долевого строительства несет все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

6.1.5. В случаях, установленных Договором, досрочно исполнять свои обязательства.

6.1.6. С момента приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту или с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома.

В случае если с момента приемки Объекта долевого строительства до момента оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы.

6.1.7. Самостоятельно отслеживать изменения, вносимые в проектную декларацию Застройщиком, в т.ч. в части адреса, банковских реквизитов, режима работы Застройщика. Актуальная информация считается доведенной до Участника долевого строительства с момента опубликования Застройщиком изменений в проектную декларацию, в порядке, предусмотренном ФЗ-214.

6.1.8. В день приемки Объекта долевого строительства заключить договор с эксплуатирующей Многоквартирный дом организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком.

6.1.9. Исполнять другие обязанности, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Участник долевого строительства имеет право:

6.2.1. Знакомиться с информацией о Застройщике, о проекте строительства в объеме, установленном законодательством Российской Федерации.

6.2.2. Досрочно исполнять обязательства, предусмотренные статьей 4 Договора после государственной регистрации Договора. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать досрочного исполнения обязательств Застройщиком.

6.2.3. С момента уплаты им в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4.2, п. 4.5 Договора требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства. До полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора, включая доплаты по п. 4.4 Договора, обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не возникает.

6.2.4. С письменного согласия Застройщика осуществить уступку прав по Договору.

6.3. Застройщик обязуется:

6.3.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

6.3.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию в объеме, установленном законодательством Российской Федерации об участии в долевом строительстве.

6.3.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и уплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены Договора передать ему Объект долевого строительства в срок, установленный Договором.

6.3.4. Совершить все необходимые действия по регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3.5. В сроки, установленные ФЗ-214, своевременно публиковать изменение сведений о проекте строительства и о Застройщике (в том числе об адресе и о банковских реквизитах, о внесении изменений в проект) в проектной декларации.

6.4. Застройщик имеет право:

6.4.1. Досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.4.2. Не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора (с учетом п. 4.5 Договора) в сроки, установленные Договором.

6.4.3. Разделить Земельный участка путем его межевания в целях формирования земельного участка, необходимого для эксплуатации Многоквартирного дома, обременять Земельный участок залогом.

6.4.4. В соответствии с ч. 4, ч. 5 ст. 5 ФЗ-214 отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником долевого строительства срока платежа, установленного п. 4.2, п. 4.5 Договором, более чем на два месяца.

6.4.5. В соответствии с ч. 6 ст. 8 ФЗ-214 составить в одностороннем порядке передаточный акт в случае нарушения Участником долевого строительства срока приемки Объекта долевого строительства.

6.4.6. Совершать иные действия, установленные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

7.2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства уплачивает последнему неустойку (пени) в размере одной трехсотой [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. Неустойка исчисляется по дате передачи.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства предусмотренного Договором срока приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика уплачивает последнему неустойку (пени) в размере 1/150 [ставки рефинансирования](#) Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Неустойка исчисляется по дате передачи.

7.4. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ч. 3 и 4 ст. 9 ФЗ-214.

7.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 ФЗ-214, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 ФЗ-214.

Статья 8. Прочие условия

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. Споры, возникшие между Сторонами, решаются путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.3. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по Договору для Участника долевого строительства обязателен. Претензии направляются Застройщику ценным письмом с уведомлением о вручении или доставляются лично или с курьером под расписку в получении. Претензия принимается к рассмотрению при условии приложения к ней документов, обосновывающих заявленные в ней требования. Рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде и указанным способом. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

Если спор не будет разрешен в течение тридцати рабочих дней со дня получения Застройщиком первой по спору претензии, он подлежит рассмотрению в Лефортовском районном

суде г. Москвы, а в случае подсудности дела мировому судье – в Судебном участке мирового судьи № 273 Лефортовского судебного района г. Москвы.

8.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика по телефону, электронной почте, иным способом новостей, уведомлений, предложений, рекламы. Такое согласие действует в течение пяти лет с момента заключения Договора, и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления Застройщику.

Статья 9. Заключительные положения

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, – по одному экземпляру для каждой из сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 10. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:	Участник долевого строительства:
<p>ООО «Специализированный застройщик «ЦПХГ», адрес места нахождения: 108841, г. Москва, г. Троицк, Калужское ш., д.13, стр. Б, мансарда, ком. №32, ОГРН 1075003002690, ИНН: 5003066337, КПП: 775101001, ОКПО 99179240, расчетный счёт № 40702810400480001588 в АО «Банк ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266, БИК 044525266, адрес электронной почты: info@rdd.moscow</p>	<p>_____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, гражданство Российская Федерация, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____ - _____, семейное положение - _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, адрес электронной почты: _____@_____</p>
<p>Генеральный директор ООО «ГКР» _____ Ярков А.Г.</p>	<p>_____ _____</p>

Приложение № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от _____ 20__ г.

Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства.

1. Отделочные работы. Не выполняются, без отделочных работ. Оштукатуривание стен не выполняется. Выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются. В санузлах выполняется гидроизоляция полов.

2. Оконные проемы. Установлены окна с двухкамерными стеклопакетами из алюминиевых профилей, подоконные доски не устанавливаются.

3. Установлена металлическая входная дверь в Объект долевого строительства. Межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются.

4. Внутриквартирные перегородки. Межкомнатные перегородки не выполняются, выполняется трассировка межкомнатных перегородок высотой в один блок из блоков или в три

кирпича от плиты перекрытия. Перегородки, ограничивающие санузлы (туалет, ванная комната), выполняются из пазогребневых блоков на высоту одного блока.

5. Электроснабжение. В квартиру осуществляется ввод силовых кабелей электроснабжения и установка щитка механизации без разводки по квартире и установки оконечных устройств. Счетчик электроэнергии устанавливается в щитке, расположенном во внеквартирных коридорах.

6. Отопление. Централизованная система отопления горизонтального типа с установкой радиаторов. Устанавливается счетчик тепла (в МОП, за пределами квартиры).

7. Водоснабжение. Монтаж вертикальных стояков систем горячего и холодного водоснабжения с отводами и установкой запорной арматуры. Внутриквартирная разводка горячего и холодного водоснабжения не выполняется, санитарно-техническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) – не устанавливается и не поставляется. Устанавливаются счетчики воды.

8. Канализация. Выполняются магистральные вводы в квартиру с отводом и заглушкой, без устройства внутренней разводки по квартире.

9. Вентиляция. Естественная приточно-вытяжная, вентканалы в строительном исполнении (без отделки), на последнем жилом этаже – принудительная вентиляция – устанавливается принудительный электровентилятор. Вентиляционные решетки не устанавливаются.

10. Слаботочные сети. Ввод слаботочных сетей (телефон, интернет, телевидение, радио, видеодомофон) выполняется по отдельной Заявке оператору, осуществляющему предоставление услуг связи.

Выполнение работ, не указанных в настоящем приложении, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производится Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Сторонами передаточного акта.

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «Специализированный застройщик «ЦПХГ» Генеральный директор ООО «ГКР» _____ Ярков А.Г.	_____/ _____

Приложение № 2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от _____ 20__ г.

План [redacted] этажа Многоквартирного дома

Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования на плане указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Застройщик	Участник долевого строительства
ООО «Специализированный застройщик «ЦПХГ» Генеральный директор ООО «ГКР» _____ Ярков А.Г.	_____ [redacted]