ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ _____

г. Москва «_____» _____ 20____ г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик – научно-исследовательский институт московского строительства «НИИМосстрой» (АО «СЗНИИМосстрой»), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице _____, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, _____, именуемый/ая в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – Жилой комплекс с подземной автостоянкой, обладающий следующими характеристиками: количество этажей 1-7-8-9-10-11-13-15-28 + 1 подземный, общая площадь – 213 954,5 кв. м, материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки, др.) материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - А, сейсмостойкость - 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **г. Москва, ЗАО, район Раменки, ул. Винницкая, вл. 8.**

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета лоджий и/или террас, веранд, балконов; после введения Объекта недвижимости в эксплуатацию проектная общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером).

1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – проектная общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджий и/или террас, веранды, балкона с применением понижающего коэффициента: лоджии – 0,5; балкона – 0,3; после введения Объекта недвижимости в эксплуатацию общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером). В случае, если в соответствии с проектной документацией в составе Объекта долевого строительства не предусмотрена лоджия, терраса, веранда и/или балкон, Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства приравнивается к Проектной общей площади Объекта долевого строительства.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 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 ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Земельный участок с кадастровым номером 77:07:0013003:26833, площадью 61 215 кв. м., принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи

земельных участков № М-07-С02291 от «25» сентября 2018 года, Распоряжения Департамента городского имущества города Москвы от 27.05.2014 № 6514, Передаточного акта имущественного комплекса от 01.10.2014 Государственного унитарного предприятия города Москвы «Научно-исследовательский институт московского строительства «НИИМосстрой» (ГУП «НИИМосстрой»). Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости «28» декабря 2018 года, номер государственной регистрации № 77:07:0013003:26833-77/007/2018-1;

- Разрешение на строительство № 77-183000-017515-2018 от «30» июня 2018 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Проектная декларация, размещенная на сайте в Единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (URL: **https://наш.дом.рф/**);

- Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 77-13-32/20 от «24» апреля 2020 года.

2.3. Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (URL: **https://наш.дом.рф/**).

2.4. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – Банк), земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находятся в залоге/ипотеке у Банка.

2.5. Участник долевого строительства при подписании Договора выражает свое согласие на залог/ последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект недвижимости, в том числе, в обеспечение обязательств Застройщика перед кредитными организациями, а также согласие на межевание указанного земельного участка.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность (общую совместную/долевую собственность с указанием ФИО и долей), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства**: квартира, условный номер: _____, назначение: жилое помещение, номер корпуса: _____, номер секции: _____**,** этаж расположения: _____, проектная общая площадь: _____ **(_____) кв.м.**, проектная общая приведенная площадь: _____ **(_____) кв.м.**, количество комнат**: _____.**

План Объекта долевого строительства приведен в Приложении №1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

3.3. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных технической инвентаризации и/или кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством, и возникает с момента государственной регистрации в органе регистрации прав.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

4.2. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **_____ (_____) рублей _____ копеек**, из расчета **_____ (_____) рублей _____ копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 Договора, из которых:

- 80 % (процентов) от Цены Договора, или _____ (_____) рублей _____ копеек - денежные средства, направляемые на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;

- 20 % (процентов) от Цены Договора, или _____ (_____) рублей _____ копеек (НДС не облагается), - денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Стоимость одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве в размере Депонируемой суммы на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru , телефон 8-800-200-57-03.

Депонент: _____.

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик – научно-исследовательский институт московского строительства «НИИМосстрой».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № 6017 от 11.12.2018г. (при наличии задолженности по кредиту Бенефициара):

банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

К/счет банка получателя: №30101810500000000653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ

БИК банка получателя: 044030653

ИНН банка получателя: 7707083893

Получатель: СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

Счет: 45208810955000002638

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара):

Банк получателя: ПАО Сбербанк
ИНН/КПП 7707083893/773601001
р/с 40702810138000189094
кор.счет 30101810400000000225
БИК 044525225.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав отправляет Эскроу-агенту скан-копию настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

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

4.3.1. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора (п. 4.2 Договора) в течение **1 (Одного) дня** с даты подписания настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива (далее – аккредитив), открытого в Банке на следующих условиях:

Плательщиком по аккредитиву - Участник долевого строительства;

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – _____.

Срок действия аккредитива: _____ дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на _____ дней.

- Расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

- Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.

Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива;
- по истечении срока действия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в Банк скан-копию настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

4.3.2. После предоставления документов, указанных в п. 4.3.1 настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае, если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по результатам проведения обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером) отличается от Проектной общей приведенной площади, указанной в пункте 3.2. настоящего Договора.

В случае изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в размере _____ (_____) рублей _____ копеек.

Площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.

4.5. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу за счет собственных

денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком по реквизитам, указанным в уведомлении (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику), но не позднее подписания Передаточного акта. В случае, если счет эскроу не закрыт, Участник долевого строительства производит указанную доплату на счет эскроу. В этом случае в течение 1 (одного) рабочего дня с даты оплаты Участник долевого строительства обязан представить Застройщику документы, подтверждающие произведенную на счет эскроу оплату.

4.6. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, и рассчитанной исходя из общей приведенной площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана здания.

Данная сумма денежных средств выплачивается Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с наиболее поздней из дат наступления всех перечисленных ниже событий:

- подписания Участником долевого строительства Передаточного акта,

-получения Застройщиком денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на счет эскроу по настоящему Договору,

- получения Застройщиком от Участника долевого строительства реквизитов счета Участника долевого строительства.

4.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, указанной в п. 4.2 Договора, считаются полностью исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.3 Договора.

4.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.9. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее **30 июня 2023 года**.

5.2. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта долевого строительства и соответствующие иные обязательства, предусмотренные Договором.

5.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости

Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, либо с даты получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства или получения Застройщиком сведений, что оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, в зависимости от того, какое из событий наступит ранее, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты за каждый день просрочки неустойки (пени), размер которой рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.8. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника долевого строительства. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в Проектную документацию в части Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется уведомить

Участника долевого строительства. В этом случае по инициативе Застройщика Стороны могут заключить соответствующее соглашение к Договору.

7.3. Совместно с Участником долевого строительства заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в статье 4 Договора.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в полном объеме, в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте Договора расходы по оплате вышеуказанных расходов и/или их часть за период после подписания Передаточного акта (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

8.5. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника долевого строительства и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов или контактного телефона Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) календарных дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

8.7. Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в статье 4 Договора.

8.8. В течение 2 (Двух) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 4.2. Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган

регистрации прав даст заключение о невозможности проведения государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав и до подписания Передаточного акта.

9.3. Участник долевого строительства 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.

9.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором.

10.2. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения Застройщику всех фактически понесенных Застройщиком убытков, возникших вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами) в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

10.3. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

10.4. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства настоящих требований, он несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.

10.5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и в порядке, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

12.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

12.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) настоящего Договора более чем на 2 (два) месяца либо при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.

12.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

12.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для

направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (URL: http://наш.дом.рф).

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.5. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.6. Споры Сторон по настоящего Договору и его исполнению разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке в соответствии в действующим законодательством РФ.

14.7. Настоящий Договор составлен в **3 (Трех) экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для органа регистрации прав.

(в случае подписания Договора ЭЦП)

Настоящий Договор заключен **в форме электронного документа**, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

14.8. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства;
- Приложение № 3 – Согласие на обработку персональных данных.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
АО «СЗНИИМосстрой»
117556, г. Москва, ул. Болотниковская, д.11, корп.1, 2 эт, пом. VI, комн.19
ОГРН 5147746166563
ИНН / КПП 7729783539 / 772601001
р/с 40702810138000189094

в ПАО Сбербанк г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225

Участник долевого строительства:
Гражданин Российской Федерации _____, _____

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Застройщика	**Участник долевого строительства**
_____ /_____/	_____ /_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 20____ г.

План Объекта долевого строительства

Настоящий план носит информационный характер и описывает положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости.

На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

От лица Застройщика	**Участник долевого строительства**
_____ /_____/	_____ /_____/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 20____ г.

Описание Объекта долевого строительства

По окончанию строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- межкомнатные перегородки и стены санузлов не возводятся;
- устройство стяжки пола, штукатурки стен и потолков не производится;
- установка входной двери – металлической (без установки внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п.);
- монтаж системы отопления – установка приборов в соответствии с проектом;
- подводка электрической сети - до щитка механизации в квартире с его установкой. Разводка кабелей по квартире, установка розеток, выключателей и выпусков под люстры не выполняется;
- выполнение внутренних инженерных систем горячего и холодного водоснабжения до ввода в квартиру (внутриквартирная разводка не выполняется)
- выполнение внутренней инженерной системы канализации до патрубка доступного из квартиры (внутриквартирная разводка не выполняется);
- выполнение внутренней инженерной системы общеобменной вентиляции до ввода в квартиру;
- автоматическая пожарная сигнализация;
- установка розетки системы радиовещания и оповещения;
- остекление лоджий и балконов;
- двухкамерные стеклопакеты в оконных проемах;
- установка подоконников и откосов не выполняется;
- концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, кухонная электрическая плита на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией, не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в Приложении, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

От лица Застройщика	**Участник долевого строительства**
_____ /_____/	_____ /_____/

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 201____ г.

Согласие на обработку персональных данных

Я, _____,
(Ф.И.О. полностью, адрес, паспортные данные клиента)
сознательно, свободно, своей волей и в своем интересе даю согласие Акционерному обществу «Специализированный застройщик – научно-исследовательский институт московского строительства «НИИМосстрой» (ИНН 7729783539), Акционерному обществу «Московский городской центр продажи недвижимости» (ИНН 7702745198), Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания «ОРИОН» (ИНН 7701983680) или иной управляющей (эксплуатирующей) организации, Управлениям Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - *Оператор*), Обществу с ограниченной ответственностью «СМ» (Сервис Электронной подписи Sign.Me) (ИНН 7719795020) (далее – *Удостоверяющий центр*), Обществу с ограниченной ответственностью «ТехноКад» (ИНН 5009046312)) (далее – *Удостоверяющий центр*) на обработку следующих моих персональных данных:

- фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, гражданство, пол;
- адрес регистрации по месту жительства/адрес фактического проживания;
- тип и данные документа, удостоверяющего личность (с возможностью предоставления копии);
- идентификационный номер налогоплательщика;
- страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования, содержащее страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС);
- данные о семейном положении и о составе семьи;
- банковские реквизиты;
- адрес электронной почты (email);
- номер контактного телефона (личный, домашний, рабочий);

в целях обеспечения соблюдения законов и иных нормативных правовых актов в связи с приобретением мною объекта недвижимого имущества / прав на объект недвижимого имущества.

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, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Настоящее согласие распространяет свое действие также на работников Оператора и/или третьих лиц, привлекаемых Оператором в целях исполнения договора, стороной по которому я являюсь, и непосредственно осуществляющих обработку моих персональных данных.

Данное согласие действует в течение срока хранения персональных данных, составляющего десять лет с момента их получения.

Данное согласие может быть отозвано в любой момент по моему письменному заявлению.

«___» _____ 20____ г.

_____ _____
(Ф.И.О.) (подпись)