

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ мтНомерДоговора

город Москва

мтДатаДоговора

Акционерное общество «Телеком» (сокращенное наименование – **АО «Телеком»**), место нахождения: Российская Федерация, 119049, город Москва, 1-й Спасоналивковский переулок, дом 9, строение 2 ИНН 7706012498, КПП 770601001, зарегистрированное 12 января 1993 года Государственным учреждением Московская регистрационная палата за № 003.956, внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1027739188949 в лице **Генерального директора Петунца Сергея Зармиковича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны

и

мтКлиентВсеПаспортДанные,

Свидетельство о заключении брака мтСерияСвидетельства № мтНомерСвидетельства, место государственной регистрации: мтКемВыданоСвидетельство, дата выдачи: мтДатаВыдачиСвидетельства именуемтПолКлиента в дальнейшем «Участник», действующий от своего лица, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить многоквартирный жилой дом (реконструкция офисного здания с изменением функционального назначения под жилье) (далее – «**Многоквартирный жилой дом**»), расположенный на земельном участке общей площадью 983 (Девятьсот восемьдесят три) кв.м. с кадастровым номером 77:01:0006003:2 (далее – «**земельный участок**») по адресу: г. Москва, 1-й Спасоналивковский пер., вл.9, стр.2 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земель в г. Москве № М-01-002875 от 17.08.1995г., заключенного с Правительством Москвы, зарегистрированного в Едином государственном реестре на недвижимое имущество и сделок с ним Московским комитетом по регистрации прав, Регистрационный округ № 01/05, 22.11.2002 г. за №77-01/05-593/2002-11283, совместно с Дополнительным соглашением от 15.11.1996г., Дополнительным соглашением от 01.04.1998г., Дополнительным соглашением от 06.10.1998г., Дополнительным соглашением от 30.07.1999г., Дополнительным соглашением от 06.05.2002г., в редакции Дополнительного соглашения от 30.12.2016г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 22.02.2017г. за №77:01:0006003:2-77/026/2017-1 (далее – «**Договор аренды**»).

1.2. **Участники долевого строительства** – граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, **Квартира № мтНомерУсловный (мтУсловныйНомерПрописью), количество комнат мтКомнатПрописью расположенная на мтНомерЭтажа этаже в секции мтСекцияНомер Многоквартирного жилого дома, имеет следующие характеристики:**

Общая приведенная площадь мтПлощадьРасчетнаяПроектная
мтПлощадьРасчетнаяПроектнаяПрописью (с учетом площади балконов, лоджий и т.п. с понижающим коэффициентом ____);

Проектная Общая площадь (без учета площади балконов, лоджий и т.п.)
мтПлощадьБезЛетнихПроектнаяПрописью (мтПлощадьБезЛетнихПроектнаяПрописью),.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома, план Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, являющемся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ, в том числе, без оштукатуривания поверхности стен, без гидроизоляции и стяжки на полу, без разводки инженерных сетей, в том числе слаботочных сетей, сетей водоснабжения и канализации и пр., без сантехнического оборудования. Элементы планировочных решений, отображенные в Приложении № 1 к Договору, используются исключительно для визуализации и не выполняются Застройщиком в натуре.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании Разрешения на строительство № 77-224000-014415-2017 от 25 апреля 2017 года.

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

1.6. Руководствуясь статьей 13 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), статьей 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома (включая раздел с сохранением земельного участка в измененных границах); выделение учетной части земельного участка (без раздела основного земельного участка); осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Многоквартирным жилым домом, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий договора аренды земельного участка и осуществление регистрационных действий. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

1.7. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.07.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку, передачу и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

1.8. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства, размещена в единой информационной системе жилищного строительства. Содержащаяся в системе информация, размещена на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: <https://наш.дом.рф>. Участник подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства Многоквартирного жилого дома, размещенными на указанном сайте.

1.9. Объект долевого строительства приобретает Участником в собственность с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

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

2.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

2.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

2.1.4. Обеспечить ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным законом порядком.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

2.1.5. Использовать денежные средства Участника, полученные по Договору, только для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в целях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

2.1.6. После ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в орган регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ).

2.1.7. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, в сроки и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, но не ранее чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательств по оплате Цены Договора, включая предусмотренные абз. 4 п. 3.1 Договора обязательства.

2.1.8. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного в п. 4.1 Договора срока обязан направить Участнику Сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручено Участнику лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

2.2. Застройщик имеет право:

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

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

2.2.3. Вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного жилого дома без письменного согласия Участника.

2.2.4. Сроки окончания строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным причинам, которые могут повлиять на данные сроки, при условии, что изменение сроков ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома не

влечет изменения срока передачи Объекта долевого строительства, согласованного Сторонами. Также безусловным, уважительным основанием для изменения Застройщиком в одностороннем порядке сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Об изменении сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома Застройщик информирует Участника посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф>. Размещение данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства признается Сторонами надлежащей формой уведомления Участника, дополнительно направление письменного уведомления не требуется.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Оплатить Цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

2.3.2. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника документы для государственной регистрации настоящего Договора.

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

2.3.3. После ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика Сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 2.1.8 Договора.

2.3.4. Принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательства по оплате Цены Договора, включая предусмотренные абз. 4 п. 3.1 Договора обязательства.

Стороны договорились о том, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствие его требованиям, предусмотренным в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, является полученное Застройщиком разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома (п. 2.1.4 Договора).

Участник не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи если в Объекте долевого строительства отсутствуют недостатки, приведшие к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

2.3.5. Если у Участника имеются претензии и/или замечания непосредственно к качеству выполненных в Объекте долевого строительства работ, Стороны при необходимости составляют акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием перечня недостатков и сроков их устранения.

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

2.3.7. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем никаких ремонтных работ, в том числе работ, связанных с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

2.4. Участник имеет право.

2.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации с соблюдением условий, предусмотренных разделом 7 Договора.

2.4.2. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в каждом из следующих случаев:

2.4.2.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

2.4.2.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

2.4.2.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

2.4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 2.4.2 Договора требование является оформленным надлежащим образом при соблюдении одновременно следующих условий:

- осмотр Объекта долевого строительства производится только в присутствии представителя Застройщика Участником лично и/или с участием уполномоченного на это представителем на основании нотариально оформленной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;
- при необходимости составляется Акт осмотра, по форме Застройщика, содержащий перечень недостатков/замечаний, выявленных при приемке Объекта долевого строительства, со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- при составлении Акта осмотра Сторонами согласован объективно необходимый срок для устранения выявленных замечаний/недостатков;
- Акт осмотра, подписывается Участником лично, либо представителем на основании нотариально оформленной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

При несоблюдении указанных выше условий требование не считается предъявленным Участником и не подлежит удовлетворению Застройщиком.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник имеет замечания непосредственно к качеству выполненных работ в Объекте долевого строительства в соответствии с п. 2.4.2 Договора, Участник единовременно подписывает с Застройщиком Акт приема-передачи Объекта долевого строительства и акт осмотра (в порядке, предусмотренном п. 2.3.5 Договора).

2.4.4. Участник вправе отказаться от исполнения Договора только в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства. При этом существенным признается недостаток, имеющий неустранимый характер или который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени.

2.4.5. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 2.4.2 Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по Договору) составляет $m \times \text{Сумма Договора}$ $m \times \text{Сумма Договора}$ Прописью (НДС не облагается).

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, установленной в пункте 1.3 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств на возмещение затрат на строительство Многоквартирного жилого дома, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между превышающей 1 (Один) квадратный метр Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в документации кадастрового инженера, и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере **$m \times \text{Цена 1 кв.м}$ Прописью.**

В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м., Участник обязан внести дополнительно Застройщику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае уменьшения Проектной Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 4 настоящего пункта, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане, являющемся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод дома в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 5 настоящего пункта, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником.

Указанная в абз. 3 настоящего пункта стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, установленной в пункте 1.3 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.2. Заключив настоящий Договор, Стороны выбрали и согласовали следующий порядок оплаты по Договору.

3.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником за счет собственных средств в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора после государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.2.2. Участник обязуется в счет оплаты Цены Договора перечислить на указанный в разделе 12 Договора счет Застройщика сумму в размере _____ (_____) рублей в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

3.2.3. Окончательный платеж в счет оплаты Цены Договора в сумме _____ (_____) рублей Участник обязан оплатить в течение 30 (Тридцати) дней с даты получения от Застройщика указанного в п. 2.1.8 Договора Сообщения, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств в сумме, указанной в п. 3.1 Договора на счет Застройщика, определенный в разделе 12 Договора.

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

3.3. При оплате Цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, в назначении платежа должно быть указано: «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № **мт**НомерДоговора от **мт**ДатаДоговора, НДС не облагается».

3.4. Обязательства Участника по оплате денежных средств, указанных в п. 3.1 Договора считаются исполненными Участником в дату поступления денежных средств в полном объеме на счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора, после государственной регистрации настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что в соответствии пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации до полной оплаты Участником денежных средств в счет оплаты Цены Договора, в том числе согласно абз. 4 п. 3.1 Договора права требования Участника по Договору, а впоследствии и Объект долевого строительства находится в залоге у Застройщика.

При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Застройщика, возникающий на основании закона.

С момента государственной регистрации ипотеки, завершённый строительством Объект долевого строительства, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, считается находящимся в залоге (ипотеке) у Застройщика.

3.5. Стороны несут расходы по государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

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

3.6. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями раздела 4 Договора либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случае, предусмотренном п. 4.5 Договора. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме денежных средств согласно п. 3.1 Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с порядком установленным разделом 4 Договора.

4. Порядок приема-передачи Объекта

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дом **в IV квартале 2021 года**, при условии выполнения Участником предусмотренных в пунктах 3.1-3.4 Договора обязательств в полном объеме.

Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника в Сообщении. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимых для передачи обязательств.

Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате, предусмотренному в п. 3.1 Договора в полном объеме по правилам статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неисполнения Участником обязательств по оплате, предусмотренных п. 3.1 Договора в полном объеме, Застройщик приостанавливает исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства до даты фактического исполнения Участником предусмотренного Договором обязательства по оплате. Стороны договорились, что при наличии указанных в настоящем абзаце обстоятельств Застройщик не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта долевого участия Участнику.

4.2. В случае возникновения обстоятельств, делающих невозможной передачу Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, указанный в п. 4.1 Договора срок может быть продлен Застройщиком в одностороннем порядке один раз за весь период строительства, но не более чем на шесть месяцев. При этом изменение срока не влечет за собой расторжения Договора и какой-либо иной ответственности для Застройщика. Настоящий пункт выражает взаимную волю Сторон, не противоречит требованиям действующего законодательства РФ. Стороны согласовали, что изменение срока передачи Объекта долевого строительства, произошедшее ввиду указанных выше обстоятельств, не требует подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

Застройщик обязуется заблаговременно проинформировать Участника о возникновении обстоятельств, делающих невозможной передачу Объекта долевого строительства в установленный в п. 4.1 Договора срок, путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика www.polyanka44.com.

4.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до дня передачи его Участнику по Акту приема-передачи несет Застройщик.

4.4. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления, установленного в п. 4.1 Договора срока обязан направить Участнику Сообщение о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручено Участнику лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

4.5. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры применяются в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником указанного в п. 2.1.8 Договора сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.6. Под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком требований к Объекту долевого строительства, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.7. Если у Участника имеются претензии непосредственно к качеству выполненных в Объекте долевого строительства работ, Стороны при необходимости составляют акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием перечня недостатков и сроков их устранения (далее – Акт осмотра).

4.8. При отсутствии в Объекте долевого строительства недостатков, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования согласно части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

4.9. Выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником своих обязательств согласно п. 2.3.2 Договора.

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

5. Качество и гарантийный срок

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

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник при наличии документов, подтверждающих соответствующие нарушения,

выданных соответствующими компетентными органами вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами. При этом Участник не вправе совершать иные действия, предусмотренные пп. 2 и пп. 3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи.

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

5.5. Гарантийный срок на отделочные работы, выполненные в Объекте долевого строительства (при наличии) составляет 12 (Двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

6. Обеспечение обязательств Застройщика

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

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

6.3. С даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, строительство которого было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи Объекта долевого строительства Участнику в порядке, определенном разделом 4 настоящего Договора, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Участника. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав Многоквартирного жилого дома и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения Застройщиком указанного разрешения.

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

6.5. На дату заключения настоящего Договора Право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному банку «Сбербанк России», далее – «Банк» или «Залогодержатель», на основании Договора последующей ипотеки № 2424/ДПИ от 09 октября 2014 года, заключенного между Застройщиком и Банком, запись регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77-11/013/2014-415 от 30 октября 2014г., а также на основании Договора последующей ипотеки № 848-R-3 от 06.08.2015г. запись регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77/011-17/023/2015-22/1 от 31 августа 2015 года.

Застройщиком от Залогодержателя получено согласие на заключение настоящего Договора, удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества и на прекращение права залога на Объект с момента его передачи Участнику в соответствии с ч. 6. ст. 13 (ч.2 ст. 15, ч.8 ст. 13) Закона № 214-ФЗ.

7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником цены Договора (п. 3.1 Договора) или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

7.2. Участник обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации уступки прав требований по Договору направить Застройщику письменное уведомление о произведенной регистрации.

8. Ответственность сторон и расторжение Договора

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

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

8.3. В случае нарушения установленных разделом 3 Договором сроков оплаты Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9. Разрешение споров из Договора

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

9.2. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения ответа на претензию заявитель вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Застройщика.

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

10. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

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

11. Действие Договора и прочие условия

11.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением указанных в пунктах 2.2.4 и 4.2 Договора, должны быть выполнены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон. Застройщик, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, на сайте Застройщика www.polyanka44.com. Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

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

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

11.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обеими Сторонами принятых на себя обязательств. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

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

11.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, один – для Застройщика, и один - для органа регистрации прав.

11.5.1. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Предварительный план и характеристики Объекта долевого строительства.

12. Реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

АО «Телеком»

ИНН 7706012498 КПП 770601001

ОГРН 1027739188949

Адрес местонахождения: РФ, 119049, г.

Москва, 1-й Спасоналивковский пер., д. 9, стр.2

Почтовый адрес: РФ, 119049, г. Москва, 1-й

Спасоналивковский пер., д. 9, стр.2

р/с 40702810438000198675

в ПАО СБЕРБАНК г.МОСКВА

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Участник:

мтКлиентВсеДанные

мтПодпись

Генеральный директор

_____/С.З. Петунц /

1. Предварительный план и характеристики Объекта долевого строительства

2. Описание

2.1. Характеристики Многоквартирного жилого дома:

- a) Реконструкция офисного здания с изменением функционального назначения под жилье по адресу: г. Москва, ЦАО, район Якиманка, 1-ый Спасоналивковский переулок вл. 9 стр. 2.
- b) Этажность: 4 + 1 подземный.
- c) Общая площадь: 1164,3 кв. м, в том числе подземная 100 кв. м.
- d) Материал наружных стен и поэтажных перекрытий:
Стена главного фасада толщиной 760 мм сохраняется, материал - керамический кирпич. Вновь возводимые стены монолитные железобетонные толщиной 250 мм, класс бетона В30 с утеплением минеральной ватой ROCKWOOL толщиной 150 мм и облицовкой керамическим кирпичом с покраской и с креплением на подсистему JORDANL или аналог. Перекрытия железобетонные толщиной 250 мм, класс бетона В30
- e) Класс энергоэффективности: высокий, класс В.
- f) Сейсмостойкость: менее 6 баллов

Объект долевого строительства – Квартира № _____, входящая в состав Многоквартирного жилого дома, подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющая следующие проектные характеристики:

Номер секции Многоквартирного жилого дома по проекту: **Секция мтСекцияНомер**

Этаж: **мтНомерЭтажа (мтКРТ_НомерЭтажаПрописью)**

Номер Квартиры на плане этажа: **мтНомерУсловный (мтУсловныйНомерПрописью)**

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при выполнении работ по техническому и кадастровому учету Многоквартирного жилого дома /Квартиры.

Назначение Объекта долевого строительства – **жилое**

Количество комнат в Квартире: **мтКомнатПрописью**

Наличие Летних и иных помещений (балконы, лоджии и т.д.) – балкон/лоджия ___ кв.м

Общая приведенная площадь мтПлощадьРасчетнаяПроектная
мтПлощадьРасчетнаяПроектнаяПрописью (с учетом понижающего коэффициента ____);
Проектная Общая площадь (без учета площади балконов, лоджий, террас и т.д.)
мтПлощадьБезЛетнихПроектнаяПрописью (мтПлощадьБезЛетнихПроектнаяПрописью),
количество комнат мтКомнатПрописью.

Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (общая площадь, площадь лоджий, площадь террас) независимо от наличия отделочных работ, определяется Застройщиком на основании данных об общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане, являющемся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение Проектной общей площади Объекта долевого строительства и общей площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с п. 2 ч. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ, в том числе, без оштукатуривания поверхности стен, без гидроизоляции и стяжки на полу, без разводки инженерных сетей, в том числе слаботочных сетей, сетей водоснабжения и канализации и пр., без сантехнического оборудования.

Все справочные материалы, в том числе рекламные, предоставленные Участнику для ознакомления носят информационный характер, используются Застройщиком исключительно для визуализации и не являются юридически значимыми документами. Планировка и иные характеристики Объекта долевого строительства могут отличаться от согласованной Проектной документации.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник:

Генеральный директор

мтПодпись

_____ / С.З. Петунц /