

ДОГОВОР № ДДУ-__-__
участия в долевом строительстве

г. Москва

___. __. 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «УРБАНИСТИКА», внесена запись о создании юридического лица 15.08.2019 года, основной государственный регистрационный номер 1197746510906, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения от 15.08.2019 года выдано Инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по г. Москве, ИНН 9703000603, КПП 770301001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Директора Рогатых Дмитрия Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин РФ _____, __. __. __ года рождения, пол __, место рождения: ____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: __-__-__ ____, паспорт __ __ ____, выдан __ __. __. __ года, код подразделения __-__, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом 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» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Определения и описание объекта

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

Дом – многоквартирный дом, строительство которого организует Застройщик по строительному адресу: г. Москва, ЮВАО, Нижегородский, Рязанский проспект, владение 2 (адрес указан в соответствии с разрешением на строительство), на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002003:2609. Дому присвоен временный номер (в соответствии с проектной документацией и положительным заключением экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий №77-2-1-3-0053-20 от 21.08.2020г., номер в ЕГРЗ 77-2-1-3-040333-2020) - корп.1.

Дому присвоен номер (ID) в Единой информационной системе жилищного строительства – 37645. Строительство Дома осуществляется в рамках строительства объекта капитального строительства «Многоквартирные жилые дома с пристроенным подземным паркингом на участке № 77:04:0002003:2609» (наименование объекта капитального строительства указано в соответствии с разрешением на строительство).

По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Объект в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Вид – Многоквартирный дом;
- Количество этажей (надземных) – 26 этажа;
- Общая площадь Дома – 27 076,77 кв.м.;
- Материал наружных стен - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Материал межэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – А+;
- Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Объект долевого строительства определяется в соответствии с проектной документацией:

- **квартира** за номером __, которая будет находиться в доме, секция 1, на __ этаже, в осях __-__, __-__, назначение - жилое. Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет __ кв.м., тип квартиры – __, жилая площадь квартиры __ кв.м., количество комнат - __, площадь комнаты (с кухней) – __ кв.м., площадь прихожей – __ кв.м., площадь сан.узла – __ кв.м., лоджия/балкон площадью __ кв.м., общая приведенная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади лоджий/балконов с понижающим коэффициентом 0,5/0,3) __ кв.м.

Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

Общая приведенная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, а также площади холодных помещений: балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно).

Фактическая площадь квартиры - Общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий), исчисленная на основании данных проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства, используется Общая приведенная площадь квартиры.

Указанный номер квартиры является предварительным номером, присвоенным квартире на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию построенного Дома квартире будет присвоен постоянный номер.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

Третьи лица – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является деятельность сторон по осуществлению строительства дома, в том числе:

- выполнения Застройщиком своими силами и (или) с привлечением других лиц работ по обеспечению строительства указанного дома;
- финансирование Участником долевого строительства Объектов долевого строительства, в строящемся доме.

План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

2.2. Застройщик обладает правом аренды земельного участка с кадастровым номером 77:04:0002003:2609, площадь земельного участка 19080 кв.м., на основании Договора аренды земельного участка № М-04-046349 от 18.02.2015 года, Договора купли-продажи здания и уступки прав аренды на земельные участки №003-19/01552 от 24.12.2019; Дополнительное соглашение от 23.03.2018 к Договору №М-04-046349 аренды земельного участка от 18.02.2015; Распоряжение №91-04 Департамента городского имущества города Москвы от 22.01.2015. Право аренды Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 19.02.2020 года за номером государственной регистрации 77:04:0002003:2609-77/003/2020-9.

2.3. Разрешение на строительство № 77-167000-019096-2020 от 04 сентября 2020 года выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы, согласно которому Застройщик ведет строительство Дома. Срок действия разрешения – до 04 апреля 2023 года.

2.4. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства.

2.5. Застройщик планирует ввести дом в эксплуатацию в III квартале 2023 года и передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 31.03.2024 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод дома в эксплуатацию и передачу объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.6. Заключение № 77-13-118/20 о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 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» выдано 05.11.2020 года.

3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего Договора (долевой взнос), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства определена сторонами и составляет ___ (__) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Внесение долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, с учетом следующего:

Внесение долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом в срок не позднее 30.09.2023 года, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, место нахождения: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19; ОГРН: 1027700132195, ИНН: 7707083893, адрес электронной почты: escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900;

- Депонент: Участник долевого строительства;

- Бенефициар: Застройщик;

- Депонируемая сумма: 4 700 000 (четыре миллиона семьсот тысяч) рублей;

- Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: не позднее 30.09.2023 года;

- Срок условного депонирования денежных средств: до 31.03.2024 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.3. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Уплата цены настоящего Договора производится с использованием специального эскроу-счета, согласно п. 3.2. Договора.

В случае несвоевременной либо неполной уплаты платежа, денежные средства зачисляются с эскроу-счета на расчетный счет Застройщика в следующей очередности:

1. пени по Договору,
2. основная сумма взноса.

3.5. Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. В случае отклонения Фактической площади квартиры (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от Проектной общей площади квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону увеличения, Участники долевого строительства обязаны в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной __ (__) **рублей** __ **копеек**. Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

В случае отклонения Фактической площади квартиры (без учета площади балконов/лоджий) по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от Проектной общей площади квартиры, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) процент в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной __ (__) **рублей** __ **копеек**.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств

перед Участниками долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участников долевого строительства со всеми реквизитами счета Участников долевого строительства.

Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

3.7. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора.

4. Права и обязанности Участника долевого строительства

4.1. Участник долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства в Доме в срок и способом установленными в разделе 3 настоящего Договора (целевые средства, подлежащие уплате Участниками долевого строительства для создания Объекта долевого строительства).

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по использованию земельного участка под домом пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вносит платеж в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей на счет лица, занимающегося управлением Домом.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику об изменении места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. Участник долевого строительства обязан лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика об этом. В случае, если Участником долевого строительства цена настоящего Договора оплачена Застройщику не в полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства услуги организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав дома, равен трем годам, со дня первой передачи Объекта долевого строительства в Доме. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.9. В случае смерти участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.10. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе

межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4.11. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым дает свое согласие на залог права собственности (аренды) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательства Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости, залог права собственности (аренды) на земельный участок в обеспечение исполнения обязательства Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве на данном Земельном участке.

В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или праве аренды, праве субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Организует строительство дома самостоятельно или с привлечением других организаций, предпринимателей и физических лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством дома и осуществляет другие функции Застройщика.

5.2. Принимает от Экспро-агента денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и долю в праве собственности на общее имущество.

5.4. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику **с выполнением следующих работ:**

- Стены - штукатурка простая в жилых помещениях, на кухне, кладовых (при их наличии) и коридорах. Стены белые, за исключением санузла;
- Пол – бетонные подстилающие и выравнивающие слои под покрытия других типов;
- Потолок белый, за исключением санузла;
- Разводка электричества по квартире с установкой электрических розеток и выключателей по проекту;
- Установка счетчиков электроснабжения;
- Установка счетчиков горячей и холодной воды;
- Радиаторы со встроенными терморегуляторами;
- Окна и балконные двери с двухкамерными стеклопакетами, одна из створок поворотно откидная;
- Холодное остекление балконов/лоджий;
- Входная дверь металлическая;
- Предусмотрена возможность установки домофона с видеосигналом.

5.5. Цена настоящего Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

5.6. Если оплата долевого взноса произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных разделом 3, после истечения установленного срока передачи Квартиры и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого

строительства квартиру в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого 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, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.8. Застройщик гарантирует, что права на объект долевого строительства, указанный в п.1.1, на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между сторонами.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный Договором срок;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Федерального закона;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора Участником долевого строительства, внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями договора счета эскроу, при этом Застройщик уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участником долевого строительства является гражданин) и одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (если Участник долевого строительства является юридическим лицом), действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) если участник долевого строительства просрочил внесение платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;
- 2) если участник долевого строительства допустил систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

При этом фактически внесенная цена договора возвращается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями договора счета эскроу.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном ч. 4 ст. 8 Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора на основаниях, предусмотренных п. 6.3 и п. 6.4, Договор считается расторгнутым со дня направления другой

стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

7. Передача объекта долевого строительства

7.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту, к передаточному акту объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

7.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять, не позднее предусмотренного договором срока.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4. После окончания строительства Многоквартирного дома Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Многоквартирного дома. Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления (сообщения) Застройщика, обращается в офис Застройщика для получения Смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства существенных замечаний к Объекту долевого строительства, несоответствующему условиям настоящего Договора, он указывает их в Смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в Смотровом листе существенные замечания, подлежат устранению Застройщиком своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

При этом стороны договорились, что Участник долевого строительства согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона вправе требовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

7.6. При отсутствии замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает Смотровой лист, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.7. Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа.

7.8. В случае неявки Участника долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания Смотрового листа для подписания Акта приема-передачи, Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства без претензий на 8 (восьмой) рабочий день со дня подписания Участником долевого строительства Смотрового листа, о чем Застройщик составляет односторонний Акт передачи.

7.9. Застройщик не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока, установленного в п. 2.5 настоящего Договора, в том случае, если на эту дату нет подписанного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо Одностороннего акта передачи, направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку (в случае такой возможности).

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Наличие выявленных несущественных дефектов Объекта

долевого строительства не является основанием для непринятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Актом приема-передачи от Застройщика.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного п. 2.5 настоящего Договора, составляет Односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

7.10. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи, Участнику долевого строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.11. В случае составления Застройщиком Одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи Объекта долевого строительства, а также общего имущества в Многоквартирном доме признаются перешедшими к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства с момента направления уведомления.

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

8.3. В случае если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим Договором срока, Участник долевого строительства выплачивает 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.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размерах установленных налоговым кодексом Российской Федерации.

9.2. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика, открытия специального счета эскроу в срок, согласно п. 3.2. Договора.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность, не откроет специального счета эскроу в срок, согласно п. 3.2. Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12. Дополнительные условия

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и прошли государственную регистрацию в органе регистрации прав.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется сроком на 1 (один) год с момента прекращения действия настоящего Договора.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении.

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

12.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на заключение любых дополнительных соглашений к договору аренды земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора, в том числе об изменении срока его действия, а так же на уступку прав (перенайм) по такому договору аренды в пользу третьего лица, на межевание, объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Дома, в случае если на нем будет осуществляться строительство иных объектов недвижимости, отличных от Дома указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

В отношении образуемых земельных участков в пользу Участника долевого строительства и иных участников долевого строительства сохраняется залог земельного участка, на котором ведется строительство Объекта, а также самого строящегося Объекта.

Застройщик вправе возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, социальные и иные инфраструктурные объекты, обеспечивающие развитие территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов (отличных от Дома указанного в п. 1.1 настоящего Договора), строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением сторонами своих обязательств по нему).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-

диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 2.2 Договора, в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в государственную собственность Москвы образованного земельного участка, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 2.2 настоящего Договора и не относящиеся к общему имуществу Объекта.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участники долевого строительства обязуются предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

12.4. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.5. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для сторон и органа, осуществляющего государственную регистрацию.

13. Реквизиты и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «Урбанистика»

ОГРН 1197746510906

ИНН 9703000603

КПП 770301001

Адрес: 123112, г. Москва, набережная

Пресненская, д. 12, ком. 1, 38 этаж

р/с 40702810638000137245

Дополнительный офис №9038/01401 ПАО

СБЕРБАНК

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

гражданин РФ __, __ года рождения, пол __,

место рождения: __, страховой номер

индивидуального лицевого счета в системе

обязательного пенсионного страхования: __,

паспорт __, выдан __. __. __ года, код

подразделения __- __, зарегистрирован(а) по

адресу: __

контактный телефон __

адрес электронной почты: __

Директор

_____/ **Рогатых Д.А.**/

_____/ ____/

Приложение №1
к Договору № ДДУ-__-__
участия в долевом
строительстве
от «__» _____ 2020
г.

ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ КВАРТИРЫ В ДОМЕ
к Договору № ДДУ-__-__ участия в долевом строительстве от «__» _____ 2020 г.

Описание объекта участия в долевом строительстве:

квартира за номером __, которая будет находиться в доме, секция 1, на __ этаже, в осях __-__, __-__, назначение - жилое. Проектная общая площадь квартиры (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет __ кв.м., тип квартиры – __, жилая площадь квартиры __ кв.м., количество комнат - __, площадь комнаты (с кухней) – __ кв.м., площадь прихожей – __ кв.м., площадь сан.узла – __ кв.м., лоджия/балкон площадью __ кв.м., общая приведенная площадь квартиры (общая площадь квартиры с учетом площади лоджий/балконов с понижающим коэффициентом 0,5/0,3) __ кв.м.

Расположение объекта участия в долевом строительстве в доме:

ПЛАН __ ЭТАЖА

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Директор

Участник долевого строительства:

_____ / Рогатых Д.А./

_____ / ____/