

Договор XXXXX
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

XXXXX

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие» (сокращенное фирменное наименование – ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»), созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации (ИНН 9725020924, КПП 772501001, ОГРН 1197746563970, адрес: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, эт. 2, пом. V, ком. 236), XXXXX, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и

Гражданин Российской Федерации XXXXX, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее по тексту – «Дом») – со следующими проектными характеристиками: 3-32-этажный жилой комплекс, состоящий из двух жилых 32-этажных корпусов (Б1 – 639 квартирный и Б2 – 631 квартирный), объединенных трехэтажным стилобатом и подземной одноуровневой автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (очередь 1, этап 1), общей площадью 74 473,2 м²; функциональное назначение дома: жилой; материал наружных стен и каркаса объекта: иной вид материалов наружных стен и каркасов (с монолитным железобетонным каркасом и навесными железобетонными стенами); материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: А++, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0002025:7434, общей площадью 29 326,00 м², категория земель: «земли населенных пунктов», виды разрешенного использования: 2.5 – среднеэтажная жилая застройка; 2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); 2.7 – обслуживание жилой застройки; 2.7.1 – хранение автотранспорта; 4.1 – деловое управление; 4.3 – рынки; 4.4 – магазины; 4.5 – банковская и страховая деятельность; 4.6 – общественное питание; 4.9 – служебные гаражи; 4.10 – выставочно-ярмарочная деятельность; 5.1.2 – обеспечение занятий спортом в помещениях, имеющем адресный ориентир: город Москва, внутригородская территория муниципального округа Западное Дегунино, проезд Ильменский, земельный участок 4/1, и выполнением работ по благоустройству прилегающей территории на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0002025:7433, общей площадью 15 039,00 м², категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: 12.0.2 – благоустройство территории, имеющим адресный ориентир: город Москва, внутригородская территория муниципального округа Западное Дегунино, проезд Ильменский, земельный участок 4.

Жилое помещение (Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания помещение (квартира), состоящее из жилых комнат и помещений вспомогательного назначения, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Общая (проектная) площадь Квартиры – сумма полезной площади Квартиры и площади помещений вспомогательного назначения. При расчете общей (проектной) площади Квартиры площадь балкона/лоджии учитывается с применением к фактической площади балкона/лоджии понижающего коэффициента - 0,3/0,5.

Объект долевого строительства:

- Жилое помещение (Квартира) со следующими проектными характеристиками:

Корпус	Этаж	Номер Квартиры (условный)	Порядковый № Квартиры на площадке	Количество комнат	Площадь Квартиры (без учета площади балкона/ лоджии), м ²	Площадь балкона/лоджии (с учетом понижающего коэффициента), м ²	Общая (проектная) площадь Квартиры (с учетом площади балкона/лоджии), м ²
XXX	XXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX	XXXXX

Технические характеристики Объекта долевого строительства определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Планировочное решение и описание Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Стороны пришли к соглашению, что Объект долевого строительства (Квартира) **не будет иметь никакой отделки и оборудования**, и будет передана Участнику долевого строительства в степени и состоянии строительной готовности, определяемой проектной документацией на Дом, при этом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливается и не поставляется;
- работы по устройству дополнительного уравнивания потенциалов (защитное заземление ванн, электроплит и т.п.) в помещениях Объекта долевого строительства не выполняется;
- внутриквартирные перегородки – трассировка на высоту не более 300 мм;
- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;
- электрическая плита не устанавливается и не поставляется;
- устанавливаются оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами по контуру наружных стен, без подоконной доски и оштукатуривания внутренних откосов;
- устанавливается входной дверной блок;
- выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения в общеквартирных коридорах с вводом трубопроводов водоснабжения в квартиру без трубных разводов для подключения смесителей кухонных моек, умывальников, ванн, смывных бачков и унитазов, отводы трубопроводов оканчиваются шаровым краном;
- выполняются стояки канализации с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек);
- выполняются системы отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов;
- устанавливаются этажные электрощиты и внутриквартирные щитки для механизации отделочных работ, с установкой аппарата, ограничивающего потребление электроэнергии;
- общее заземление выводится на этажные электрощиты.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняет все необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

Проектирование и строительство Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектной документацией на строительство Дома (далее по тексту – **«проектная документация»**) и принимает комплектность строительства в целом.

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Либо Вариант 2 (в случае оформления в общую совместную собственность):

1.2. Право собственности на Объект долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства оформляется в общую совместную собственность.

Право общей совместной собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Либо Вариант 3 (в случае оформления в общую долевую собственность):

1.2. После получения Застройщиком Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства переходит в общую долевую собственность (по __ доли).

Право общей долевой собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.3. Участник долевого строительства дает согласие (положения настоящего пункта являются письменным согласием Участника долевого строительства) Застройщику или лицу, в собственности которого находится или будет находиться земельный участок, в части земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора:

1.3.1. На изменение характеристик земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.

1.3.2. На последующее (до и/или после ввода Дома в эксплуатацию) по усмотрению Застройщика или лица, в собственности которого находится или будет находиться земельный участок, изменение границ земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь

образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности или аренды Застройщика на земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

2. Гарантии Застройщика

2.1. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, в том числе:

- Разрешением на строительство № 77-131000-020333-2022 от «18» июля 2022 г., выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы на строительство объекта капитального строительства: жилой комплекс с подземной автостоянкой и сопутствующими инфраструктурными объектами (очередь 1, этап 1). Срок действия указанного разрешения на строительство до **XXXXXX**;

- Договором аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-09-058381 от «29» апреля 2022 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Единый государственный реестр недвижимости «05» мая 2022 г. внесена запись регистрации № 77:09:0002025:7434-77/051/2022-2 (в редакции Дополнительного соглашения от «28» июня 2022 г. к Договору аренды земельного участка № М-09-058381 от «29» апреля 2022 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Единый государственный реестр недвижимости «29» июня 2022 г. внесена запись регистрации № 77:09:0002025:7434-77/051/2022-3);

- Договором аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-09-058424 от «11» мая 2022 г., зарегистрированным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Единый государственный реестр недвижимости «17» мая 2022 г. внесена запись регистрации № 77:09:0002025:7433-77/051/2022-2.

2.1.2. В соответствии с ч. 1 ст. 3.1 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон**») Застройщик осуществляет раскрытие информации, предусмотренной Законом, путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства (адрес сайта <https://наш.дом.рф/>).

Информационные материалы размещаются Застройщиком в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: www.lsr-razvitie.ru.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, никому не заложен и не состоит под арестом.

2.2. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения в течение рабочего времени Застройщика. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную и градостроительную документацию. Изменения конструктивных решений, конфигураций, площади Объекта долевого строительства Стороны не признают существенными, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон

3.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей к Дому территории и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (далее по тексту – «**Доля участия**») и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц, предусмотренных проектной документацией, работ по благоустройству прилегающей к Дому территории.

3.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома, уведомить Участника долевого строительства в случае внесения изменения в проектную документацию в части Объекта долевого строительства.

3.2.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 6.1 Договора, в порядке, установленном Договором. Передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

3.2.4. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров организацией, осуществляющей кадастровый и/или технический учет в соответствии с п. 4.3 Договора, при этом Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе привлечь для осуществления кадастрового и/или технического учета любую компетентную организацию (индивидуального предпринимателя) вне зависимости от организационно-правовой формы и формы собственности.

3.2.5. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, документы Застройщика.

3.2.6. Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации Договора. При этом государственная регистрация Договора и права собственности на Объект долевого строительства осуществляются силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию Договора Стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Уплатить цену Договора (Долю участия) до ввода в эксплуатацию Дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в сроки и размере, установленные разделом 4 Договора, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу (сведения об уполномоченном банке указаны в п. 4.2.1 Договора).

3.3.2. В течение недели со дня получения уведомления Застройщика произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров в соответствии с п. 4.3 Договора.

3.3.3. В течение недели со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

3.3.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, а также расходы по государственной регистрации Договора.

3.3.5. До момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки.

3.3.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации Договора, в том числе передать Договор с комплектом необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, в течение 7 (Семи) календарных дней с даты подписания Договора.

3.3.7. Участник долевого строительства извещен, что после ввода Дома в эксплуатацию, управление и эксплуатацию Дома осуществляет организация, на которую возложены функции по управлению (эксплуатации) жилым фондом, определяемая Застройщиком при вводе Дома в эксплуатацию в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

3.3.8. При расторжении Договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты цены Договора (Доли участия), Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законодательством документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), до даты подписания соглашения о расторжении Договора или до даты расторжения Договора по иным основаниям.

3.3.9. При расторжении Договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее в соответствии с Договором в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение Договора и предоставить его Застройщику до даты подписания соглашения о расторжении Договора или до даты расторжения Договора по иным основаниям.

3.3.10. При расторжении Договора по любым основаниям после раскрытия счета эскроу, если оплата цены (части цены) Договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора (Доли участия), за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках

реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов) подлежат возврату в соответствующий орган / организацию / учреждение, перечислившие по Договору данные денежные средства.

3.3.11. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства

3.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора (Доли участия) или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом (в соответствующих границах и площади земельного участка, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации), с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4. Цена Договора («Доля участия») и порядок расчетов

4.1. Доля участия Участника долевого строительства составляет – **XXXXX** (включая налоги, подлежащие начислению и уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации) и определена исходя из цены строительства (создания) одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства в размере – **XXXXX** (включая налоги, подлежащие начислению и уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации). Доля участия, предусмотренная настоящим пунктом Договора, подлежит уточнению (окончательная Доля участия) в соответствии с п. 4.3 Договора, с проведением Сторонами взаиморасчетов в порядке, предусмотренных указанным пунктом Договора.

4.2. Участник долевого строительства в соответствии с ч. 2 ст. 15.4 Закона обязуется до ввода Дома в эксплуатацию внести Долю участия путем перечисления денежных средств на открытый согласно положениям ст.ст. 15.4, 15.5 Закона счет эскроу, указанный в Договоре эскроу, заключенном между Участником долевого строительства (депонентом), уполномоченным банком (эскроу-агентом), указанным в п. 4.2.1 Договора, и Застройщиком (бенефициаром), любым способом, не противоречащим законодательству Российской Федерации, в том числе с использованием аккредитивной формы расчетов, для целей оплаты Доли участия по Договору (далее по тексту – «счет эскроу») в следующем порядке:

- «**Единовременный платеж**» в размере **XXXXX** в срок не позднее недели с даты государственной регистрации Договора.

ЛИБО-рассрочка XXXXX

Для внесения **Доли участия (при Единовременном платеже) ЛИБО первоначального взноса от Доли участия (при рассрочке)** на счет эскроу с использованием аккредитивной формы расчетов, Участник долевого строительства в **течение 7 (семь) календарных дней** с даты подписания Сторонами Договора производит открытие аккредитива на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;

- Сумма аккредитива - **XXXXX;**

- Срок действия аккредитива – 180 (Сто восемьдесят) календарных дней, исчисляемых с даты открытия аккредитива, с возможной пролонгацией срока действия аккредитива;

- Исполняющий банк – АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, корр. счет № 3010181020000000593, БИК 044525593, место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27;

ИЛИ

- Исполняющий банк – Ф-Л ПАО «Банк «Санкт-Петербург» в г. Москве ПАО «Банк «Санкт-Петербург», кор. счет № 30101810045250000142, БИК 044525142, место нахождения: 119017, г. Москва, ул. Большая Ордынка, д. 40, стр. 2;

ИЛИ

- Исполняющий банк – Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;

- Получатель денежных средств по аккредитиву (Получатель) – Участник долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных Договором эскроу;

- Банк Получателя – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк).

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк:

- настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон или настоящего Договора в письменной форме (скан-копии в электронном виде), подписанного Сторонами;

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированном договоре участия в долевом строительстве на бумажном носителе/в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора.

- Не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты получения Исполняющим банком вышеуказанных документов, Исполняющий банк осуществляет перечисление денежных средств с аккредитива на счет эскроу, открытый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных Договором эскроу.

- В течение 2 (Двух) рабочих дней Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику полученные от Исполняющего банка оригиналы документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 4.1 Договора. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие на то, что Исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

- Расходы, связанные с открытием и проведением расчетов (исполнением) по аккредитиву, несет Участник долевого строительства в соответствии с тарифами банков;

- Закрытие аккредитива производится:

а) по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

б) при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;

в) при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

- Частичные выплаты по аккредитиву - запрещены.

ПРИ РАССРОЧКЕ (добавляется следующий абзац)

Оставшуюся часть Доли участия Участник долевого строительства перечисляет на счет эскроу в следующем порядке:

XXXXXX.

4.2.1. Уполномоченным банком для открытия счета эскроу в целях уплаты Доли участия является:

- наименование банка, фирменное наименование банка: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк);

- местонахождение и адрес: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19;

- адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru;

- номер телефона: 900 – для мобильных, +7-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

4.3. Окончательная сумма Доли участия Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с общей площадью Объекта долевого строительства, определенной по данным обмеров компетентной организацией (индивидуальным предпринимателем), осуществляющих кадастровый или технический учет, исходя из цены строительства (создания) одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1 Договора. При определении площади Объекта долевого строительства по данным обмеров компетентной организацией (индивидуальным предпринимателем), осуществляющих кадастровый или технический учет, Стороны исходят из того, что площадь балкона/лоджии уточняется при определении площади Объекта долевого строительства с учетом применения к фактической площади балкона/лоджии понижающего коэффициента – 0,3/0,5. При расхождении площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения, определенной по данным обмеров, с учетом площади балкона/лоджии, с проектной площадью Объекта долевого строительства, Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

4.3.1. В случае увеличения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, с учетом площади балкона/лоджии, Участник долевого строительства в течение недели с даты его письменного уведомления, но до ввода Дома в эксплуатацию, обязан осуществить доплату суммы в размере разницы между окончательной суммой Доли участия, определенной в соответствии с п. 4.3 Договора, и Долей участия, указанной в п. 4.1 Договора, посредством перечисления указанной суммы на счет эскроу.

4.3.2. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров, с учетом площади балкона/лоджии, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства, в течение недели со дня подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику, но не ранее даты поступления денежных средств Участника долевого строительства в размере Доли участия со счета эскроу, открытого Участником долевого строительства в соответствии с п. 4.2 Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в тексте Договора.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах, предусмотренных Договором или законодательством Российской Федерации. При этом изменение размера общей площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 5% и менее размера общей площади, указанного в п. 1.1 Договора, не является существенным.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по внесению Доли участия считается исполненной с момента зачисления денежных средств в сумме, предусмотренной Договором, на счет эскроу. Датой оплаты Участником долевого строительства соответствующего платежа Стороны признают дату поступления денежных средств на счет эскроу.

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

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

5.2. Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Дома требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.3. Под нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, являющегося жилым помещением, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его частей для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006, и иными нормативными документами.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

5.4. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.

Гарантийный срок для общего имущества Дома, за исключением технологического и инженерного оборудования и объектов благоустройства, входящего в состав такого общего имущества Дома, составляет 5 (Пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование и объекты благоустройства, входящие в состав общего имущества Дома, составляет 3 (Три) года.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемые при строительстве Дома, если указанное изменение не увеличивает Долю участия.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Начало передачи Объекта долевого строительства определяется в соответствии с п.п. 6.2, 6.3 Договора, а окончание – не позднее **XXXXX**

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу. Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, если передача Объекта долевого строительства произошла в пределах срока передачи, с учетом п.п. 6.4, 6.6 Договора.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению Доли участия, согласно п.п. 4.2, 4.3 Договора.

6.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5 Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством sms-информирования и/или посредством размещения указанной информации на сайте www.lsr-razvitie.ru.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.

В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, указанное в п. 6.3 Договора, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный Договором, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя его содержания признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.6. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости, и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие Договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям Договора.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон

9.1. За неисполнение и/или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны по Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. При этом срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Прочие условия

11.1. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Участник долевого строительства осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности недвижимым имуществом в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством Российской Федерации. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

11.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства обязательства Застройщика ограничиваются гарантийными обязательствами, предусмотренными Договором и Законом.

11.3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, управлением введенным в эксплуатацию Домом, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 (Десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

11.4. В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» Участник долевого строительства дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений на следующий номер телефона: **XXXXXX**.

Дополнительно Участник долевого строительства дает согласие на получение от Застройщика уведомлений о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждения Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, путем sms-информирования и посредством размещения указанной информации на официальном сайте Застройщика.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии), количества и расположения машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Дома, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, изменения элементов благоустройства придомовой территории и их расположения на территории Земельного участка.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

11.6. Участник долевого строительства согласен на передачу объектов, не относящихся к составу общего имущества многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона в муниципальную или государственную собственность. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения, а также в непосредственной близости от Дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

11.7. Участник долевого строительства предупрежден о том, что в момент получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию последний может быть подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации по временной схеме, в этом случае соответствующие договоры поставки коммунальных ресурсов по постоянной схеме будут заключаться с поставщиками ресурсов эксплуатирующей (управляющей) организацией Дома после ввода Дома в эксплуатацию и передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. До заключения указанных договоров коммунальные ресурсы могут подаваться по временной схеме, лифтовое оборудование будет запущено в постоянную эксплуатацию после подключения Дома к сетям электроснабжения по постоянной схеме и подключения лифтового оборудования к диспетчерскому центру.

11.8. В случае, если Участник долевого строительства в течение 14 (четырнадцать) календарных дней с даты подписания Договора не исполнит обязательство, предусмотренное п. 3.3.6 Договора, и/или обязательство, предусмотренное п. 4.2 Договора, то Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору посредством направления соответствующего уведомления в адрес Участника долевого строительства.

11.9. В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, если такая инициатива не обусловлена основаниями, предусмотренными Законом для отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или для его расторжения, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика в связи с ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных Договором и/или Законом, Участник долевого строительства обязуется сверх начисленных неустоек (штрафов, пени) возместить Застройщику в полном объеме убытки, в том числе: возместить Застройщику фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с заключением, изменением, исполнением и расторжением Договора, включая расходы на оплату государственной пошлины и услуг в связи с государственной регистрацией Договора, соглашения (-й) об изменении и о расторжении Договора, расходы, связанные с осуществлением такой оплаты, расходы, понесенные Застройщиком в связи с ведением переговоров, подготовкой и подписанием документов, формированием пакета документов для государственной регистрации Договора, подачей документов на государственную регистрацию, получением после государственной регистрации, выдачей экземпляров документов Участнику долевого строительства, и прочие расходы; расходы, связанные с возвратом Участнику долевого строительства денежных средств, в том числе, но не ограничиваясь, комиссии банка, расходы на оплату государственной пошлины за принятие на депозит нотариуса денежных сумм, плату за услуги технического и правового характера, оказываемые нотариусом в связи с внесением денежных средств на депозит нотариуса, и прочее; расходы на оплату услуг третьих лиц, связанных с реализацией Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и заключением Договора.

12. Заключительные положения

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение семи рабочих дней с даты вступления в силу изменений) письменно извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации, согласно Закону.

12.4. Условия Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

12.5. Уведомления, направляемые Сторонами в связи с Договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения (если иной порядок и форма не предусмотрены Договором), должны быть адресованы соответствующей стороне и доставляться по указанным ниже адресам либо иному адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменной форме.

Уведомления Застройщику направляются по адресу: **115280, г. Москва ул. Автозаводская, д. 22, эт. 2, пом. V, ком. 236.**

Уведомления Участнику долевого строительства направляются по адресу: **XXXXXX.**

Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон путем sms-информирования.

12.6. Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

12.7. Неотъемлемой частью Договора является:

12.7.1. Приложение № 1 – «Описание Объекта долевого строительства».

Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»

ИНН/КПП 9725020924/772501001

Адрес: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, эт. 2, пом. V, ком. 236

Банковские реквизиты: р/с 4070281090002000158 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225

_____/XXXXX/

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации XXXXXX

_____/XXXXX/

Описание Объекта долевого строительства

Схема дома – Корпус № **XXXXX**

Схема плана жилого этажа № **XXXXX**, с выделением Квартиры (условный номер) № **XXXXX**

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

План Объекта долевого строительства обуславливает его расположение относительно других объектов на этаже и относительно Дома. Расположение и конфигурация дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования и их размеры, направление открывания окон и дверей, а также количество, применяемые материалы и оборудование указаны ориентировочно и могут быть изменены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

Подписи Сторон:

Застройщик:

_____/XXXXX/

Участник долевого строительства:

_____/XXXXX/