**КОНТРАКТ № \_\_\_\_\_\_\_\_**

**на участие в долевом строительстве Объекта**

г. Москва \_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Участник»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление экспериментальной застройки микрорайонов»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны»,

с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 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 – «Закон 214-ФЗ»), Федерального закона от 5 апреля 2013 года № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – «Закон о Контрактной системе»), постановления Правительства Москвы от 09.03.2022 № 344-ПП «Об установлении случаев осуществления закупок товаров, работ, услуг у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя) и порядка их осуществления» и иного законодательства Российской Федерации и города Москвы, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, заключили настоящий государственный контракт (далее - Контракт) о нижеследующем:

**Термины и определения**

**Застройщик** - Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление экспериментальной застройки микрорайонов», владеющее на праве аренды земельным участком и привлекающее денежные средства Участника для создания на этом участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство с принятием на себя обязательств, после исполнения которых возникает право собственности города Москвы и право оперативного управления Участника на объект долевого строительства.

**Объект долевого строительства** (далее также – «Нежилое помещение/Объект») – 44 нежилых помещения общей проектной площадью 3 561,60 (три тысячи пятьсот шестьдесят одна целая 60 сотых) квадратных метра, характеристики которых указаны в Приложении № 1 к настоящему Контракту, в составе нежилого здания, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Контракту.

**Объект недвижимости** - нежилое здание, общей проектной площадью 7 348,4 (Семь тысяч триста сорок восемь целых 4 десятых) квадратных метра, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к Контракту, строительство которого осуществляется Застройщиком на принадлежащем ему земельном участке.

**Площадь Нежилого помещения (фактическая площадь)** - сумма площадей всех частей Нежилого помещения, определенная по результатам технической инвентаризации, проведенной уполномоченным органом города Москвы согласно постановлению Правительства Москвы от 17.03.2017 № 106-ПП «О порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы».

**Проектная площадь Нежилого помещения** – площадь, указанная в проектной декларации; после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Проектная площадь Нежилого помещения подлежит уточнению по результатам технической инвентаризации, проведенной уполномоченным органом города Москвы согласно постановлению Правительства Москвы от 17.03.2017 № 106-ПП «О порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы».

# Статья 1 Предмет Контракта

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Контрактом срок с привлечением денежных средств Участника своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к Контракту, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику Объект долевого строительства, характеристики которого указаны в Приложении № 1 к Контракту. Общее имущество определяется пропорционально доли нежилых помещений в Объекте недвижимости.

1.2. Участник обязуется уплатить цену Контракта за Объект долевого строительства на условиях настоящего Контракта и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Объект долевого строительства и общее имущество пропорционально доли нежилых помещений в Объекте недвижимости подлежит приобретению Участником, согласно условиям Контракта, с последующей регистрацией права собственности города Москвы и права оперативного управления Участника.

1.3. Объект недвижимости возводится Застройщиком на основании проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы от 21.04.2021 №77-1-1-3-019839-2021, разрешения на строительство от 27.05.2021 года № 77-207000-019569-2021, выданного Мосгосстройнадзором, проектной декларации, размещенной на официальном сайте Единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (URL: [**https://наш.дом.рф/**](https://наш.дом.рф/)**)**, содержащей информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации, на земельном участке, принадлежащем Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка № М-07-505969 от 29 ноября 2002 года, дата государственной регистрации 17.01.2003г., номер государственной регистрации № 05-649/2002-569.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется на следующем земельном участке:

Адрес земельного участка: г Москва, Никулинская улица.

Кадастровый номер земельного участка: 77:07:0014005:108.

Площадь земельного участка 66 209,00 кв. м.

Вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); образование и просвещение (3.5); общественное использование объектов капитального строительства (3.0); обслуживание автотранспорта (4.9); отдых (рекреация) (5.0); коммунальное обслуживание (3.1); земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

1.4. Идентификационный код закупки \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

# Статья 2 Цена Контракта и порядок расчетов

2.1. Цена Контракта составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(далее – Цена Контракта),

исходя из стоимости одного квадратного метра, определенной приложением № 1 к Контракту, и общей площади Объекта долевого строительства, равной 3 561,60 (три тысячи пятьсот шестьдесят одна целая 60 сотых) кв. м.

Цена Контракта является твердой, определена на весь срок исполнения Контракта и не может изменяться в ходе его исполнения, за исключением случаев, предусмотренных ч.1 ст.95, ст.112 Закона о контрактной системе и настоящим Контрактом.

Цена Контракта включает в себя расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по Контракту, в том числе расходы, связанные с оформлением технической документации и осуществлением государственного кадастрового учета.

Сумма, подлежащая уплате Участником юридическому лицу или физическому лицу, в том числе зарегистрированному в качестве индивидуального предпринимателя, уменьшается на размер налогов, сборов и иных обязательных платежей в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации, связанных с оплатой контракта, если в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах такие налоги, сборы и иные обязательные платежи подлежат уплате в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации Участником долевого строительства.

Объект долевого строительства до момента оплаты его стоимости по данному Контракту Участником долевого строительства не признается находящимся в залоге у Застройщика.

Цена настоящего Контракта может быть снижена по соглашению сторон без изменения, предусмотренного Контрактом количества, качества товара, объема, качества услуг и иных условий исполнения Контракта.

2.2. Цена Контракта подлежит оплате Участником поэтапно после государственной регистрации настоящего Контракта в следующем порядке:

* аванс не предусмотрен;
* оплата суммы в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, что составляет 80 % (восемьдесят процентов) от Цены Контракта, производится Участником в течение 20 (двадцати) дней с момента регистрации настоящего Контракта в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН);
* оплата суммы, составляющей разницу между Ценой Контракта и внесенной суммой производится Участником в срок не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_.
* 2.3. Цена настоящего Контракта (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определяется как произведение общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1, и стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства.

2.4. Расчеты по настоящему Контракту осуществляются путем внесения Участником Цены Контракта на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», в порядке, предусмотренном п. 2.4-2.7 Контракта, на следующих условиях:

Депонент – Участник;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, предусмотренный условиями настоящего Контракта.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: АО «СЗ «УЭЗ»

Депонируемая сумма – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рубль \_\_ копеек.

Порядок депонирования - депонируемая сумма вносится Участником на счет эскроу частями в порядке, предусмотренном п. 2.2 Контракта.

2.5. Срок условного депонирования денежных средств, уплачиваемых Участником Застройщику по настоящему Контракту равен сроку ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, установленному п.3.1 Контракта и Приложением № 1 к Контракту плюс 6 (шесть) месяцев.

2.6. Застройщик извещается Уполномоченным банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Уполномоченном банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

2.7. Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Уполномоченному банку путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Уполномоченным банком, Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Уполномоченным банком Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Уполномоченным банком, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.8. Депонент обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты заключения настоящего Контракта подать заявление о заключении договора счета эскроу.

2.9. Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Контракта в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет в Уполномоченный банк либо скан-копии настоящего Контракта, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образ настоящего Контракта, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации Контракта участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Уполномоченным банком.

2.10. Все платежи на счет эскроу осуществляются в рублях.

2.11. Датой исполнения обязанности Участника по оплате является дата поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

2.12. Стороны договорились, что Цена Контракта подлежит изменению, если Фактическая площадь Нежилых помещений по результатам технической инвентаризации, проведенной уполномоченным органом города Москвы согласно постановлению Правительства Москвы от 17.03.2017 № 106-ПП «О порядке организации технического учет в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы», отличается от Проектной площади Нежилых помещений, о чем Стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему Контракту.

В этом случае для определения окончательной Цены Контракта, подлежащей оплате Участником долевого строительства, стоимость одного квадратного метра Нежилых помещений, определенная приложением № 1 к Контракту, умножается на площадь Нежилых помещений, определенную по результатам технической инвентаризации, проведенной уполномоченным органом города Москвы согласно постановлению Правительства Москвы от 17.03.2017 № 106-ПП «О порядке организации технического учет в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы» по Объекту недвижимости и Нежилым помещениям, в частности, при этом в целях определения окончательной Цены Контракта Стороны будут использовать Фактическую общую площадь всех Нежилых помещений, состоящую из суммы общей площади всех Нежилых помещений, уточненную в результате технической инвентаризации по Объекту недвижимости и Нежилым помещениям в частности.

По результатам обмеров, полученных в результате проведения технической инвентаризации Объекта недвижимости, Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об утверждении итоговой Цены Контракта.

В течение 5 рабочих дней с даты подписания дополнительного соглашения об изменении Цены Контракта Стороны предоставляют в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, необходимые документы для регистрации дополнительного соглашения к настоящему Контракту.

В течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Контракту об изменении Цены Контракта Застройщик направляет в уполномоченный банк (эскроу-агент) копию дополнительного соглашения и информацию об изменении Цены Контракта с указанием суммы, подлежащей перечислению Застройщику со счета эскроу после получения эскроу-агентом от Застройщика разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

В случае увеличения Цены Контракта доплата производится Участником в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения об изменении Цены Контракта путем перечисления денежных средств на эскроу счет или на расчетный счет Застройщика в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику в полном объеме, в порядке, предусмотренном п. 2.7 Контракта.

**Статья 3 Сроки создания Объекта недвижимости и передачи   
Объекта долевого строительства.**

* 1. Срок получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию - **не позднее 30 апреля 2024.**
  2. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику - **не позднее 30 июня 2024.**
  3. Срок принятия Объекта долевого строительства Участником: в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты получения Участником от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с учетом положений п. 4.5. настоящего Контракта

# Статья 4 Порядок сдачи-приемки Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемым сторонами Акту приема-передачи объекта долевого строительства. В Акте приема-передачи объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Описание передаваемого Объекта долевого строительства и его планируемая площадь определены Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Контракту.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане Объекта долевого строительства определено Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Контракту.

4.2. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее предусмотренного Контрактом срока. При этом допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Контрактом срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Контрактом и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, предусмотренный п. 3.3. Контракта.

4.4. Участник до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным настоящим Контрактом, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, соразмерному уменьшению цены Контракта либо возмещению своих расходов на устранение недостатков соответственно.

4.5. Для проверки качества Объекта долевого строительства, предусмотренного Контрактом, в части его соответствия условиям Контракта Участник обязан провести экспертизу. Экспертиза результатов, предусмотренных Контрактом, может проводиться Участником долевого строительства своими силами или к ее проведению могут привлекаться эксперты, экспертные организации. В случае привлечения экспертов, экспертных организаций, общий срок приемки Объекта долевого строительства может быть увеличен Участником на 2 (два) месяца.

4.6. При приемке Объекта долевого строительства Участник:

4.6.1. проверяет соответствие Объекта долевого строительства требованиям, определенным Приложением № 1;

4.6.2. проверяет наличие и состояние сантехнического и иного инженерного оборудования, техническое состояние и иные параметры Объекта долевого строительства, установленные проектной документацией;

4.6.3. проверяет комплектность представленной Застройщиком исполнительной документации;

4.6.4. при выявлении несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, определенным Приложением № 1 к Контракту, вносит соответствующую запись в Акт (Акты) осмотра Объекта долевого строительства. Указанные в Актах осмотра недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок, согласованный Сторонами. При устранении недостатков Стороны оформляют Акт устранения недостатков.

4.7. Все выявленные в соответствии с пунктом 4.6 Контракта недостатки Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости указываются Участником в Акте (Актах) осмотра, которые должны быть подписаны Участником и переданы Застройщику не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня проведения осмотра. На основании Акта (Актов) осмотра Объекта долевого строительства Участник направляет Застройщику извещение об устранении недостатков по почте, либо нарочным. Застройщик в согласованный Сторонами срок обязан устранить все допущенные нарушения. Если Застройщик в установленный срок не направит Участнику возражения по наличию нарушений либо не устранит нарушения, Участник вправе предъявить Застройщику требование о возмещении своих документально подтвержденных и обоснованных расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства (с приложением документов, подтверждающих понесенные расходы).

4.8. Участник вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в случае выявления неустранимых в соответствии с пунктом 4.6 Контракта недостатков Объекта долевого строительства, Объекта недвижимости.

4.9. Приемка Объекта долевого строительства оформляется Актом (Актами) приема-передачи Объекта долевого строительства по форме Приложения № 3 к Контракту, который(е) составляются в трех экземплярах и подписываются Участником (в случае создания приемочной комиссии подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается Участником) и Застройщиком в срок не превышающий 10 (десяти) дней с момента предоставления Застройщиком, указанных в настоящем пункте Актов в адрес Участника.

4.10. В Акте (Актах) приема-передачи Объекта долевого строительства указываются характеристики Объекта долевого строительства, техническое состояние, передаваемая документация на Объекта долевого строительства и установленное инженерное и иное оборудование.

4.11. С момента подписания Акта приема-передачи или в случае поэтапной приемки последнего Акта приемки-передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства, указанный в таком Акте, признается перешедшим к Участнику.

4.12. При уклонении Участника от принятия Нежилых помещений риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.13. В случае, если исполнение Контракта в части передачи Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Контрактом срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию.

4.14. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Контрактом для передачи объекта долевого строительства Участнику, либо по истечении срока проведения Участником экспертизы, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства).

4.15. Под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание и (или) не предоставление Застройщику Акта (Актов) приема-передачи Объекта долевого строительства либо Акта (Актов) осмотра Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Контрактом срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 4.6 и 4.7 Контракта.

4.16. После исполнения всех обязательств, предусмотренных Контрактом, Стороны подписывают Акт об исполнении обязательств по Контракту, составленный по форме Приложения № 4 к Контракту.

**Статья 5 Права и обязанности Сторон**

5.1.Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнять надлежащим образом и в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Контракта и действующим законодательством.

5.1.2. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию предоставить Участнику исполнительную документацию.

5.1.3. Обеспечить подготовку и передачу Участнику долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации права собственности города Москвы и права оперативного управления Участника на Объект долевого строительства и подтверждения отсутствия прав и притязаний третьих лиц (при необходимости).

5.1.4. Осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с проектно-сметной документацией, выданными для строительства техническими условиями и условиями настоящего Контракта. До ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию обеспечить присвоение адреса Объекту недвижимости, проведение технической инвентаризации Объекта недвижимости уполномоченным органом города Москвы согласно постановлению Правительства Москвы от 17.03.2017 № 106-ПП «О порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы». В срок не позднее 30 июня 2024 предоставить Участнику долевого строительства поэтажные планы, экспликацию и технический паспорт на Объект недвижимости со штампом уполномоченного органа города Москвы согласно постановлению Правительства Москвы от 17.03.2017 № 106-ПП «О порядке организации технического учет в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы».

5.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи, качество которого соответствует условиям Контракта, требованиям проектной документации и в сроки, указанные в Контракте.

5.1.6. После подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник самостоятельно несет расходы, в том числе коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе объекта (включая содержание придомовой территории).

5.1.7. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик обеспечивает постановку на государственный кадастровый учет Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства.

5.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи и передачи Участнику долевого строительства документов в соответствии с п. 5.2.1 Контракта.

5.1.9. Осуществить межевание и постановку на кадастровый учет земельного участка, необходимого для эксплуатации Объекта недвижимости.

5.1.10. Обеспечить государственную регистрацию настоящего Контракта и последующую регистрацию права собственности города Москвы и права оперативного управления Участника на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Оказывать Участнику содействие в регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Своевременно оплатить стоимость Объекта долевого строительства в соответствии с условиями Контракта.

5.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в п 3.3 Контракта, в связи с готовностью Объекта долевого строительства к передаче.

5.3.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства незамедлительно письменно уведомить об этом Застройщика.

5.3.4. Нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства, коммунальным услугам и уборке территории соразмерно (пропорционально) доле владения Участником площадью Объекта недвижимости со дня передачи Участнику Объекта долевого строительства по Акту (Актам) приема-передачи.

5.3.5. В десятидневный срок письменно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов, в том числе в связи с изменением адресов местонахождения и почтового адреса, банковских реквизитов, наименования, организационно-правовой формы и т.п. данных.

5.3.6. Совершать необходимые юридически значимые действия и нести расходы по оплате госпошлин и иных платежей при регистрации настоящего Контракта и оформлении прав на Объект долевого строительства в соответствующих государственных органах.

5.3.7. Обязательства Участника по Контракту считаются исполненными при оплате в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Контракта и подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и соответствующей доли в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, причинения ущерба Объекту долевого строительства со стороны третьих лиц переходит к Участнику с момента подписания акта приема-передачи согласно п. 4.11 Контракта.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. В любое время, заблаговременно уведомив Застройщика, осуществлять контроль за объемом и сроками строительства Объекта недвижимости.

5.4.2. Письменно запрашивать у Застройщика информацию о ходе выполняемых работ. На данный запрос Застройщик предоставляет ответ в письменной форме в течение 5(пяти) рабочих дней.

5.4.3. Требовать от Застройщика предоставления надлежащим образом оформленных документов, указанных в Контракте, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с Контрактом.

5.4.4. Определять лиц, непосредственно участвующих в осмотре и приемке Объекта долевого строительства.

5.4.5. Требовать возмещения убытков и (или) неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств Застройщиком в соответствии с Контрактом, возврата уплаченных денежных средств в случаях, предусмотренных Контрактом или законодательством, возмещения судебных и иных расходов.

**Статья 6 Гарантии**

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

6.2. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.3. Гарантийный срок эксплуатации Объекта долевого строительства, за исключением инженерного и иного оборудования составляет 5 (пять) лет со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или в случае поэтапной приемки последнего из Актов приемки-передачи Объекта долевого строительства применительно к Нежилым помещениям, указанным в таких актах, или со дня получения Участником составленного Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или в случае поэтапной приемки Объекта долевого строительства первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости или со дня получения Участником одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

6.5. Об обнаруженных недостатках (дефектах) в переданном Объекте долевого строительства Участник сообщает Застройщику в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения путем направления претензии в порядке, предусмотренном Контрактом. Для составления акта обнаружения недостатков Застройщик обязуется прибыть в срок не позднее двух рабочих дней со дня получения претензии. Наличие недостатков и срок их устранения фиксируется в двустороннем акте Застройщика и Участника, а в случае неявки надлежащим образом уведомленного Застройщика – в одностороннем акте Участника.

6.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) за свой счет и в срок, согласованный Застройщиком с Участником.

6.7. Гарантийный срок продлевается со дня отправки письменного извещения об обнаруженных дефектах до дня их полного устранения, зафиксированного в акте по устранению недостатков (дефектов).

6.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в согласованный Участником и Застройщиком разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Контракта и потребовать от Застройщика возврата уплаченных по Контракту денежных средств и уплаты процентов в соответствии с нормами действующего законодательства.

6.9. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику 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.

# Статья 7 Конфиденциальность

7.1. Каждая из Сторон признает, что любая информация, ставшая ей известной в связи с заключением и исполнением настоящего Контракта, является конфиденциальной. Каждая из Сторон обязуется никаким образом не раскрывать информацию, относящуюся к предмету Контракта, его исполнению или касающуюся другой Стороны, третьим лицам, за исключением: 1) раскрытия информации в соответствии с действующим законодательством; 2) перехода иным образом такой информации во всеобщее достояние; 3) раскрытия информации банкам Сторон в объеме, необходимом для осуществления платежей; 4) раскрытия информации консультантам Стороны на условиях соблюдения данным лицом конфиденциальности полученной информации; 5) получения согласия другой Стороны на раскрытие информации.

7.2. Условия конфиденциальности, указанные в п.7.1. настоящего Контракта, сохраняют силу в течение всего периода действия настоящего Контракта.

**Статья 8 Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, установленных Контрактом, Застройщик и Участник несут ответственность в соответствии с постановлением Правительства РФ от 30.08.2017 № 1042 «Об утверждении Правил определения размера штрафа, начисляемого в случае ненадлежащего исполнения заказчиком, неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных Контрактом (за исключением просрочки исполнения обязательств заказчиком, поставщиком (подрядчиком, исполнителем), о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2017 г. № 570 и признании утратившим силу постановления правительства Российской Федерации от 25 ноября 2013 г. № 1063» и иным законодательством Российской Федерации.

Сторона освобождается от уплаты неустойки (штрафа, пени), если докажет, что неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, предусмотренного Контрактом, произошло вследствие непреодолимой силы или по вине другой стороны.

8.2. В случае просрочки исполнения Участником обязательства, предусмотренного Контрактом, пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, предусмотренного Контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Контрактом срока исполнения обязательства. Такая пеня устанавливается Контрактом в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Контрактом срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Контракта за каждый день просрочки.

8.4. Застройщик обязан возместить Участнику все затраты, вызванные переоформлением документов и прочим, в связи с несоблюдением Застройщиком обязанности по предоставлению в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, всех необходимых документов для государственной регистрации настоящего Контракта.

8.5. Застройщик вправе страховать риск ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче объекта долевого строительства Участнику по настоящему Контракту.

**Статья 9 Порядок расторжения Контракта**

9.1. Настоящий Контракт может быть расторгнут:

* по соглашению Сторон;
* в судебном порядке;
* одностороннее расторжение в следующих случаях:

9.1.1. Основания расторжения Контракта в связи с односторонним отказом от исполнения контракта по инициативе Участника:

9.1.1.1. Создание Объекта недвижимости и/или Объекта долевого строительства ненадлежащего качества, если недостатки не могут быть устранены в приемлемый для Участника срок.

9.1.1.2. Неоднократное (от двух и более раз) нарушение сроков создания Объекта недвижимости, предусмотренных Контрактом.

9.1.1.3. Застройщик отказывается передать Участнику Объект долевого строительства.

9.1.2. Основания расторжения Контракта в связи с односторонним отказом от исполнения контракта по инициативе Застройщика:

9.1.2.1. Нарушение Участником сроков оплаты по настоящему Контракту более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

9.1.2.2. Неоднократный (от двух и более раз) необоснованный отказ Участника от приемки Объекта долевого строительства. При этом необоснованным отказом считается отказ Участника долевого строительства от подписания акта приемки-передачи в срок, предусмотренный Контрактом, без письменного объяснения причин такого отказа.

9.1.2.3. Необоснованный отказ Участника от оплаты Объекта долевого строительства.

9.2. Расторжение Контракта по соглашению сторон определяется в порядке, установленном действующим гражданским законодательством Российской Федерации. Сторона, которой направлено предложение о расторжении контракта по соглашению сторон, должна дать письменный ответ по существу в срок не превышающий 10 (десяти) календарных дней с даты его получения.

9.3. Расторжение Контракта в одностороннем порядке осуществляется с соблюдением требований частей 8 - 26 статьи 95 Закона о контрактной системе.

9.4. Решение об одностороннем расторжении настоящего Контракта может быть направлено второй Стороне в оригинале по адресу второй Стороны, указанному в статье «Адреса, реквизиты и подписи Сторон» Контракта.

9.5. Застройщик обязан возвратить Участнику на счет, указанный в статье «Адреса, реквизиты и подписи Сторон» Контракта, сумму платежей, уплаченных Участником Застройщику в соответствии с настоящим Контрактом, в течение 5 (пяти) дней с момента расторжения настоящего Контракта (если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику в порядке, предусмотренном п. 2.7 Контракта).

9.6. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Контракта в следующих случаях:

9.6.1. Неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный п. 3.2. Контракта срок передачи на один месяц;

9.6.2. Неисполнения Застройщиком обязанностей, указанных в п. 4.4. настоящего Контракта;

9.6.3. Существенного нарушения Застройщиком требований к качеству Объекта долевого строительства;

9.6.4. В иных случаях, установленных законодательством, регулирующим долевое строительство объектов недвижимости.

# Статья 10 Обеспечение исполнения Контракта

10.1 Обеспечение исполнения Контракта не предоставляется в соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 96 или с частью 2 статьи 96 Закона о контрактной системе.

# Статья 11 Обстоятельства непреодолимой силы

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Контракту в случае, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, а именно чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясений, наводнений, пожара и т.д.), действий объективных внешних факторов (военные действия, акты органов государственной власти и управления и т.п.), а также других чрезвычайных обстоятельств, подтвержденных в установленном законодательством порядке, препятствующих надлежащему исполнению обязательств по настоящему Контракту, которые возникли после заключения настоящего Контракта, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Сторонами своих обязательств, а также которые Стороны были не в состоянии предвидеть и предотвратить.

11.2. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней с даты возникновения таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую Сторону об их возникновении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

11.3. Если, по мнению Сторон, создание Объекта недвижимости может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно настоящему Контракту до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по Контракту продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

# Статья 12 Порядок урегулирования споров

12.1. В случае возникновения любых противоречий, претензий и разногласий, а также споров, связанных с исполнением Контракта, Стороны предпринимают усилия для урегулирования таких противоречий, претензий и разногласий в добровольном порядке.

12.2. Все достигнутые договоренности Стороны оформляют в виде дополнительных соглашений, допустимых действующим законодательством в сфере закупок, подписанных Сторонами и скрепленных печатями (при наличии печати), за исключением случаев, предусмотренных настоящим Контрактом, когда заключение дополнительных соглашений не требуется.

12.3. До передачи спора на разрешение Арбитражного суда города Москвы Стороны примут меры к его урегулированию в претензионном порядке.

12.4. Претензия должна быть направлена в письменном виде. По полученной претензии Сторона должна дать письменный ответ по существу в срок не превышающий 15 (пятнадцати) календарных дней с даты ее получения. Оставление претензии без ответа в установленный срок означает признание требований претензии.

12.5. В претензии должны быть указаны: наименование, почтовый адрес и реквизиты организации (учреждения, предприятия), предъявившей претензию; наименование, почтовый адрес и реквизиты организации (учреждения, предприятия), которой направлена претензия.

12.6. Если претензионные требования подлежат денежной оценке, в претензии указывается истребуемая сумма и ее полный и обоснованный расчет.

12.7. В подтверждение заявленных требований к претензии должны быть приложены надлежащим образом оформленные и заверенные необходимые документы либо выписки из них. В претензии могут быть указаны иные сведения, которые, по мнению заявителя, будут способствовать более быстрому и правильному ее рассмотрению, объективному урегулированию спора.

12.8. В случае невыполнения Сторонами своих обязательств и не достижения взаимного согласия споры по Контракту разрешаются в Арбитражном суде города Москвы.

# Статья 13 Срок действия, порядок изменения Контракта

13.1 Контракт заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и действует до 31.12.2024 года.

13.2 Истечение срока действия Контракта влечет прекращение обязательств по Контракту (за исключением предусмотренных контрактом гарантийных обязательств и обязательств Участника по оплате услуг, оказанных в течение срока действия контракта).

13.3 Контракт должен быть зарегистрирован Участником долевого строительства в Реестре контрактов.

13.4 Изменение и дополнение настоящего Контракта возможно по соглашению Сторон. Все изменения и дополнения оформляются в письменном виде путем подписания Сторонами дополнительных соглашений к Контракту. Дополнительные соглашения к Контракту являются его неотъемлемой частью и вступают в силу с момента их подписания Сторонами. Дополнительные соглашения к Контракту подлежат регистрации в Реестре контрактов.

# Статья 14 Прочие условия

14.1. Все уведомления Сторон, связанные с исполнением настоящего Контракта, направляются в письменной форме по почте заказным письмом по фактическому адресу Стороны, указанному в статье 16 Контракта, или с использованием факсимильной связи, электронной почты с последующим предоставлением оригинала. В случае направления уведомлений с использованием почты уведомления считаются полученными Стороной в день фактического получения, подтвержденного отметкой почты. В случае отправления уведомлений посредством факсимильной связи и электронной почты уведомления считаются полученными Стороной в день их отправки.

14.2. Во всем, что не предусмотрено настоящим Контрактом, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

14.3. Выполнение в полном объеме обязательств, предусмотренных Контрактом, Участником долевого строительства и Застройщиком является основанием для регистрации сведений об исполнении Контракта в Реестре контрактов в порядке, предусмотренном действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации и города Москвы.

14.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно, не позднее 10 (Десяти) дней с момента наступления изменений, письменно извещать друг друга.

14.5. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Контракту оформляются Сторонами в письменной форме и с момента их подписания Сторонами являются неотъемлемой частью настоящего Контракта.

# Статья 15 Организация информирования о деятельности Сторон

15.1. Организация информирования о деятельности Сторон по настоящему Контракту осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 23.3, 23.4 Закона 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 N 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» посредством Единой информационной системы жилищного строительства (URL: http://наш.дом.рф).

**Приложения к настоящему Контракту, являющиеся его неотъемлемой частью:**

Приложение №1 Характеристики Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства;

Приложение №2 План Объекта долевого строительства;

Приложение №3 Форма Акта приема-передачи Нежилых помещений;

Приложение №4 Форма Акта об исполнении обязательств по Контракту в полном объеме;

Приложение №5 Обоснование начальной (максимальной) цены Контракта.

# Статья 16 Адреса, реквизиты и подписи Сторон

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление экспериментальной застройки микрорайонов»**  Юридический/фактический адрес:  123056, г Москва, ул. 2-я Брестская, д. 29А  ОГРН 1087746165330  ИНН/КПП 7704676937/ 771001001р/счет 40702810438170019192  в ПАО Сбербанк г. Москва  к/счет 30101810400000000225  БИК 044525225  **Интернет сайт:** [www.uez.ru](http://www.uez.ru)  **e-mail:** uez@uez.ru  **Застройщик:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** | **Участник долевого строительства**:  **Участник:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**  **М.П.** |

Приложение 1

к Контракту № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Характеристики Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства**

Объект недвижимости – Учебный корпус на 400 мест к ГБОУ школа № 1329, р-н Тропарево-Никулино, ул. Никулинская:

Характеристики:

* Вместимость здания – 400 мест;
* Количество надземных этажей – 4;
* Количество подземных этажей – 1;
* Общая площадь проектируемого здания – 7348,4 кв.м;
* Площадь наземной части здания – 6162,9 кв.м;
* Площадь подземной части здания – 1185,5 кв.м;
* материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов,
* материал перекрытий - монолитные железобетонные,
* класс энергоэффективности – не ниже С+ (Нормальный),
* сейсмостойкость – 5 и менее баллов

Объект долевого строительства – нежилые помещения общей площадью 3 561,6 кв.м в соответствии с перечнем в Таблице 1.

Таблица 1

| **№ п/п** | **Вид Нежилого помещения** | **Описание местоположения Нежилого помещения** | **Назначение помещения** | **Площадь, кв.м** | **Количество частей Нежилого помещения** | **Цена за 1 кв.м, руб.** | **Цена Нежилого помещения, руб.** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 106 | Обеденный зал на 200 мест с раздаточной | этаж 1 | Нежилое помещение | 161,90 | 1 |  |  |
| 107 | Буфет | этаж 1 | Нежилое помещение | 5,80 | 1 |  |  |
| 124 | Комната инструктора | этаж 1 | Нежилое помещение | 4,60 | 1 |  |  |
| 126 | Снарядная | этаж 1 | Нежилое помещение | 15,10 | 1 |  |  |
| 127 | Универсальный спортивный зал | этаж 1 | Нежилое помещение | 354,10 | 1 |  |  |
| 130 | Учебный кабинет | этаж 1 | Нежилое помещение | 62,50 | 1 |  |  |
| 131 | Учебный кабинет | этаж 1 | Нежилое помещение | 63,30 | 1 |  |  |
| 132 | Прививочный кабинет | этаж 1 | Нежилое помещение | 14,20 | 1 |  |  |
| 133 | Процедурный кабинет | этаж 1 | Нежилое помещение | 14,00 | 1 |  |  |
| 134 | Кабинет врача | этаж 1 | Нежилое помещение | 21,20 | 1 |  |  |
| 135 | Помещение для приготовления растворов | этаж 1 | Нежилое помещение | 4,20 | 1 |  |  |
| 144 | Кабинет труда (IT-полигон) с делением трансформируемыми перегородками на зоны: | этаж 1 | Нежилое помещение | 240,50 | 6 |  |  |
| 145 | Гардероб для учащихся | этаж 1 | Нежилое помещение | 140,00 | 1 |  |  |
| 147 | Учебный кабинет | этаж 1 | Нежилое помещение | 64,80 | 1 |  |  |
| 148 | Гардероб для учителей | этаж 1 | Нежилое помещение | 25,40 | 1 |  |  |
| 202 | Актовый зал с эстрадой | этаж 2 | Нежилое помещение | 247,00 | 1 |  |  |
| 203 | Артистическая | этаж 2 | Нежилое помещение | 11,20 | 1 |  |  |
| 205 | Артистическая | этаж 2 | Нежилое помещение | 10,20 | 1 |  |  |
| 209 | Кабинет иностранного языка | этаж 2 | Нежилое помещение | 88,20 | 1 |  |  |
| 212 | Специализированный кабинет естествознания (тип В) с делением трансформируемыми перегородками на зоны | этаж 2 | Нежилое помещение | 200,60 | 3 |  |  |
| 213 | Лаборантская (тип АВ) | этаж 2 | Нежилое помещение | 36,00 | 1 |  |  |
| 214 | Специализированный кабинет естествознания (тип А) с делением трансформируемыми перегородками на зоны | этаж 2 | Нежилое помещение | 203,30 | 4 |  |  |
| 219 | Лаборантская (тип А) | этаж 2 | Нежилое помещение | 21,20 | 1 |  |  |
| 222 | Лаборантская (тип АВ) | этаж 2 | Нежилое помещение | 18,30 | 1 |  |  |
| 224 | Учебный кабинет | этаж 2 | Нежилое помещение | 72,20 | 1 |  |  |
| 226 | Кабинет иностранного языка | этаж 2 | Нежилое помещение | 90,40 | 1 |  |  |
| 227 | Учебный кабинет | этаж 2 | Нежилое помещение | 62,50 | 1 |  |  |
| 230 | Административный кабинет | этаж 2 | Нежилое помещение | 40,20 | 1 |  |  |
| 311 | Лаборантская | этаж 3 | Нежилое помещение | 38,10 | 1 |  |  |
| 312 | Кабинет биологии | этаж 3 | Нежилое помещение | 76,20 | 1 |  |  |
| 314 | Кабинет физики | этаж 3 | Нежилое помещение | 75,10 | 1 |  |  |
| 315 | Учебный кабинет основ и принципов программирования | этаж 3 | Нежилое помещение | 118,20 | 1 |  |  |
| 316 | Учебный кабинет | этаж 3 | Нежилое помещение | 77,60 | 1 |  |  |
| 318 | Учебный кабинет | этаж 3 | Нежилое помещение | 79,90 | 1 |  |  |
| 319 | Лаборантская | этаж 3 | Нежилое помещение | 18,40 | 1 |  |  |
| 320 | Робо-класс с делением трансформируемыми перегородками на зоны | этаж 3 | Нежилое помещение | 240,00 | 4 |  |  |
| 321 | Помещение для хранения оборудования при робо-классе | этаж 3 | Нежилое помещение | 14,60 | 1 |  |  |
| 324 | Кабинет для индивидуальных занятий | этаж 3 | Нежилое помещение | 19,30 | 1 |  |  |
| 409 | Кабинет с рабочим пространством для учителей | этаж 4 | Нежилое помещение | 30,40 | 1 |  |  |
| 410 | Информационный библиотечный центр | этаж 4 | Нежилое помещение | 250,30 | 1 |  |  |
| 411 | Учительская | этаж 4 | Нежилое помещение | 19,20 | 1 |  |  |
| 412 | Кабинет химии | этаж 4 | Нежилое помещение | 75,00 | 1 |  |  |
| 413 | Лаборантская | этаж 4 | Нежилое помещение | 18,40 | 1 |  |  |
| 414 | Учебный кабинет основ и принципов программирования | этаж 4 | Нежилое помещение | 118,00 | 1 |  |  |

**Кроме того, в состав Объекта недвижимости входят общественные и технические помещения общего пользования общей площадью 3 555,1 кв.м в соответствии с перечнем в Таблице 2, не являющиеся объектами долевого строительства и не входящие в термин Объект долевого строительства.**

Таблица 2

| **№ п/п** | **Вид помещения** | **Описание местоположения помещения** | **Назначение помещения** | **Площадь, м2** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ИТП | этаж -1 | техническое | 121,70 |
| 2 | Лестница ЛВ-2 | этаж -1 | общественное | 17,20 |
| 3 | Лестница ЛВ-1 | этаж -1 | общественное | 17,20 |
| 4 | Техническое помещение | этаж -1 | техническое | 13,50 |
| 5 | Коридор | этаж -1 | общественное | 117,30 |
| 6 | Водомерный узел | этаж -1 | техническое | 44,90 |
| 7 | Электрощитовая | этаж -1 | техническое | 49,60 |
| 8 | Техническое помещение | этаж -1 | техническое | 55,60 |
| 9 | Венткамера | этаж -1 | техническое | 65,10 |
| 10 | Техническое помещение | этаж -1 | техническое | 116,80 |
| 11 | Техническое помещение | этаж -1 | техническое | 131,10 |
| 12 | Лестница ЛВ-5 | этаж -1 | общественное | 20,10 |
| 13 | Техническое помещение | этаж -1 | техническое | 35,50 |
| 14 | Венткамера | этаж -1 | техническое | 91,70 |
| 15 | Техническое помещение | этаж -1 | техническое | 26,00 |
| 16 | Коридор | этаж -1 | общественное | 138,60 |
| 17 | Венткамера | этаж -1 | техническое | 110,40 |
| 101 | Тамбур | этаж 1 | общественное | 10,70 |
| 102 | Коридор с вестибюльной и рекреационной зонами | этаж 1 | общественное | 128,80 |
| 103 | Комната охраны | этаж 1 | общественное | 15,40 |
| 104 | Умывальная | этаж 1 | общественное | 22,20 |
| 105 | Помещение уборочного инвентаря | этаж 1 | техническое | 5,00 |
| 109 | Раздевальная | этаж 1 | общественное | 15,10 |
| 110 | Душевая | этаж 1 | общественное | 12,00 |
| 111 | Санузел | этаж 1 | общественное | 8,10 |
| 112 | Кабина с раздевалкой, санузлом и душевой МГН | этаж 1 | общественное | 10,10 |
| 113 | Санузел МГН | этаж 1 | общественное | 6,90 |
| 114 | Раздевальная | этаж 1 | общественное | 14,20 |
| 115 | Душевая | этаж 1 | общественное | 12,00 |
| 116 | Санузел | этаж 1 | общественное | 8,00 |
| 117 | Раздевальная | этаж 1 | общественное | 14,00 |
| 118 | Душевая | этаж 1 | общественное | 12,50 |
| 119 | Санузел | этаж 1 | общественное | 8,00 |
| 120 | Раздевальная | этаж 1 | общественное | 14,80 |
| 121 | Душевая | этаж 1 | общественное | 12,40 |
| 122 | Санузел | этаж 1 | общественное | 8,00 |
| 123 | Кабина с раздевалкой, санузлом и душевой МГН | этаж 1 | общественное | 10,20 |
| 125 | Санузел инструктора | этаж 1 | общественное | 3,20 |
| 128 | Лестница ЛВ-2 | этаж 1 | общественное | 18,80 |
| 129 | Лестница ЛВ-3 | этаж 1 | общественное | 19,40 |
| 136 | Санузел медблока | этаж 1 | общественное | 3,10 |
| 137 | Тамбур медблока | этаж 1 | общественное | 11,10 |
| 138 | Санузел персонала | этаж 1 | общественное | 5,00 |
| 139 | Санузел для девочек | этаж 1 | общественное | 10,30 |
| 140 | Комната гигиены для девочек | этаж 1 | общественное | 3,00 |
| 141 | Санузел МГН (посетители) | этаж 1 | общественное | 5,00 |
| 142 | Санузел для мальчиков | этаж 1 | общественное | 9,00 |
| 143 | Лифтовый холл | этаж 1 | общественное | 13,60 |
| 146 | Коридор с рекреационной зоной | этаж 1 | общественное | 157,90 |
| 149 | Лестница ЛВ-1 | этаж 1 | общественное | 18,80 |
| 150 | Моечная столовой посуды | этаж 1 | техническое | 16,70 |
| 151 | Помещение для временного хранения пищевых отходов | этаж 1 | техническое | 2,60 |
| 154 | Помещение уборочного инвентаря | этаж 1 | техническое | 4,00 |
| 155 | Помещение для хранения оборудования при IT-полигоне | этаж 1 | техническое | 10,00 |
| 156 | Коридор с рекреационной зоной | этаж 1 | общественное | 72,40 |
| 157 | Помещение для временного хранения пищевых отходов | этаж 1 | техническое | 2,90 |
| 158 | Кладовая сухих продуктов | этаж 1 | техническое | 6,70 |
| 159 | Горячий цех | этаж 1 | техническое | 34,00 |
| 160 | Моечная кухонной посуды | этаж 1 | техническое | 6,80 |
| 161 | Помещение уборочного инвентаря с местом для приготовления моющих и дезинфицирующих растворов | этаж 1 | техническое | 3,70 |
| 162 | Кладовая овощей | этаж 1 | техническое | 6,70 |
| 163 | Помещение установки холодильных камер | этаж 1 | техническое | 17,80 |
| 165 | Холодный цех | этаж 1 | техническое | 11,60 |
| 166 | Доготовочный цех овощных полуфабрикатов | этаж 1 | техническое | 11,40 |
| 167 | Доготовочный цех мясных и рыбных полуфабрикатов | этаж 1 | техническое | 14,50 |
| 168 | Зона загрузки | этаж 1 | техническое | 8,20 |
| 169 | Коридор | этаж 1 | общественное | 32,00 |
| 170 | Кладовая и моечная оборотной (полуфабрикатной) тары | этаж 1 | техническое | 6,30 |
| 171 | Помещение для персонала (гардероб с зоной приема пищи) | этаж 1 | общественное | 6,80 |
| 172 | Душевая | этаж 1 | общественное | 2,20 |
| 173 | Санузел | этаж 1 | общественное | 2,30 |
| 174 | Тамбур | этаж 1 | общественное | 2,00 |
| 175 | Тамбур | этаж 1 | общественное | 2,00 |
| 201 | Коридор с рекреационной зоной | этаж 2 | общественное | 125,00 |
| 206 | Кладовая инвентаря | этаж 2 | техническое | 10,70 |
| 207 | Туалет МГН | этаж 2 | общественное | 6,90 |
| 208 | Санузел персонала | этаж 2 | общественное | 5,00 |
| 210 | Техническое помещение | этаж 2 | техническое | 11,90 |
| 211 | Коридор с рекреационной зоной | этаж 2 | техническое | 130,80 |
| 215 | Помещение уборочного инвентаря | этаж 2 | техническое | 10,60 |
| 216 | Санузел для девочек | этаж 2 | общественное | 10,90 |
| 217 | Санузел для мальчиков | этаж 2 | общественное | 10,90 |
| 218 | Комната гигиены для девочек | этаж 2 | общественное | 3,00 |
| 223 | Лифтовый холл, пожаробезопасная зона МГН | этаж 2 | общественное | 13,60 |
| 225 | Лестница ЛВ-1 | этаж 2 | общественное | 18,80 |
| 228 | Лестница ЛВ-2 | этаж 2 | общественное | 18,80 |
| 229 | Лестница ЛВ-3 | этаж 2 | общественное | 19,40 |
| 231 | Коридор | этаж 2 | общественное | 160,60 |
| 232 | Венткамера | этаж 2 | общественное | 37,00 |
| 232а | Венткамера | этаж 2 | техническое | 52,50 |
| 301 | Коридор с рекреационной зоной | этаж 3 | техническое | 123,50 |
| 302 | Технический центр | этаж 3 | общественное | 21,20 |
| 303 | Серверная | этаж 3 | техническое | 26,70 |
| 304 | Туалет МГН | этаж 3 | общественное | 6,90 |
| 305 | Лестница ЛВ-1 | этаж 3 | общественное | 18,80 |
| 306 | Санузел персонала | этаж 3 | общественное | 5,00 |
| 307 | Санузел мальчиков | этаж 3 | общественное | 10,90 |
| 308 | Санузел девочек | этаж 3 | общественное | 10,90 |
| 309 | Комната гигиены для девочек | этаж 3 | общественное | 3,00 |
| 310 | Помещение уборочного инвентаря | этаж 3 | техническое | 7,60 |
| 313 | Коридор с рекреационной зоной | этаж 3 | общественное | 140,20 |
| 317 | Лифтовой холл, пожаробезопасная зона МГН | этаж 3 | общественное | 13,60 |
| 322 | Лестница ЛВ-2 | этаж 3 | общественное | 18,60 |
| 323 | Лестница ЛВ-4 | этаж 3 | общественное | 19,40 |
| 325 | Венткамера | этаж 3 | общественное | 20,00 |
| 401 | Коридор с рекреационной зоной | этаж 4 | общественное | 183,60 |
| 402 | Санузел персонала | этаж 4 | общественное | 6,20 |
| 403 | Помещение уборочного инвентаря | этаж 4 | техническое | 5,60 |
| 404 | Туалет МГН | этаж 4 | техническое | 6,80 |
| 405 | Лифтовый холл, пожаробезопасная зона МГН | этаж 4 | общественное | 13,60 |
| 406 | Санузел мальчиков | этаж 4 | общественное | 10,70 |
| 407 | Санузел девочек | этаж 4 | общественное | 12,90 |
| 408 | Комната гигиены для девочек | этаж 4 | общественное | 3,00 |
| 416 | Лестница ЛВ-2 | этаж 4 | общественное | 18,80 |
| 417 | Лестница ЛВ-1 | этаж 4 | общественное | 18,80 |
| 501 | Лестница ЛВ-1 | кровля | общественное | 18,80 |
| 502 | Лестница ЛВ-2 | кровля | общественное | 18,80 |
| 504 | Венткамера | кровля | общественное | 62,30 |
|  |  |  |  |

Приложение № 2

к Контракту №\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_

План Объекта долевого строительства

Приложение № 3

к Контракту №\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Акт приема-передачи Нежилых помещений**

г. Москва «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Участник»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление экспериментальной застройки микрорайонов»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны,

при совместном упоминании **«Стороны»,** а по отдельности **«Сторона»**, руководствуясь ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., а также статьей 4 Контракта №\_\_\_ участия в долевом строительстве Объекта от « » г.., зарегистрированного « » года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за № (далее по тексту – «Контракт»),

принимая во внимание, что Объект недвижимости введен в эксплуатацию, что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № от « » г., выданным Мосгосстройнадзором, составили настоящий Акт приема-передачи нежилых помещений (далее по тексту – «Акт»), расположенных по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(строительный адрес: г. Москва, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) (далее по тексту – «Нежилое помещение») о нижеследующем:

1. В соответствии с п. 1.2. Контракта Нежилые помещения в количестве 44 шт., подлежащие передаче Участнику, имеют следующие характеристики:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Кадастровый номер Нежилого помещения** | **Описание местоположения Нежилого помещения (этаж)** | **Площадь нежилого помещения, кв.м** |
| 1 |  |  |  |

В соответствии с п. Контракта Нежилые помещения в количестве 44 шт., подлежащие передаче Участнику, имеют следующие характеристики по результатам технической инвентаризации, проведенной уполномоченным органом города Москвы согласно постановлению Правительства Москвы от 17.03.2017 № 106-ПП «О порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы» и цену:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Условный № нежилого помещения по Контракту | Этаж | Площадь комнаты в нежилом помещении по Контракту, кв.м | Цена 1 кв.м, рубли | Цена нежилого помещения по Контракту, рубли | № нежилого помещения после технической инвентаризации | Площадь комнаты в нежилом помещении после технической инвентаризации | Окончательная цена по кадастровым обмерам, рубли | **Сумма к доплате либо возврату, рубли** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Итого сумма доплаты Участником долевого строительства за увеличенную площадь нежилых помещений по итогам технической инвентаризации составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_) рублей (НДС не облагается).

В связи с увеличением Площади Нежилых помещений по отношению к их Проектной площади на \_\_\_\_\_ кв. м., учитывая принятую для расчета по Контракту цену за один квадратный метр, определенную Приложением №1 к Контракту, окончательная Цена Контракта составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

*ВАРИАНТ1*

На момент подписания настоящего Акта оплата Цены Контракта Участником долевого строительства в полном объеме не произведена. В соответствии с условиями п. \_\_\_\_дополнительного соглашения к Контракту Участник обязуется доплатить Застройщику денежные средства в счет оплаты полной цены Контракта в размере \_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_) рублей в срок до «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

*ВАРИАНТ 2*

На момент подписания настоящего акта оплата Цены Контракта произведена в полном объеме.

2. Нежилые помещения переданы Участнику в состоянии, отвечающем всем условиям Контракта и иным обязательным требованиям, предъявляемым к ним.

3. На момент подписания настоящего Акта приема-передачи Нежилые помещения были осмотрены Участником, и претензий к техническому состоянию Нежилых помещений, комплектации, площади, качеству, учитывая их нормальный износ, не имеется. Стороны согласились, что техническое состояние передаваемых Нежилых помещений соответствует проектно-техническим условиям и условиям Контракта, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному объекту капитального строительства. Застройщик гарантирует, что указанные Нежилые помещения на момент передачи свободны от прав требований третьими лицами. Риск случайной гибели или повреждения Нежилых помещений переходит к Участнику с момента подписания Сторонами настоящего Акта приема-передачи.

4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами настоящего Акта приема-передачи.

5. Риск случайной гибели или повреждения Нежилых помещений переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами настоящего Акта приема-передачи.

6. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – регистрирующему органу.

Одновременно с настоящим актом Участнику передаются инструкции по эксплуатации Нежилых помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН

|  |  |
| --- | --- |
| Застройщик:  Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление экспериментальной застройки микрорайонов»  Застройщик:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. | Участник долевого строительства:  Участник:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |

Приложение № 4

к Контракту №\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_

Акт об исполнении обязательств по Контракту

г. Москва "\_\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** именуемое в дальнейшем **«Участник»**, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление экспериментальной застройки микрорайонов»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, в дальнейшем именуемые «Стороны», составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В соответствии с Контрактом № \_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г. Стороны выполнили свои обязательства по Контракту в полном объеме.

2. Объем и качество выполненных работ соответствуют требованиям Участника и условиям Контракта.

Претензий по качеству у Участника к Застройщику не имеется.

3. Окончательная Цена Контракта составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

4. Настоящий акт является неотъемлемой частью Контракта № \_\_\_\_ от "\_\_" \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

5. Настоящий акт составлен в двух аутентичных экземплярах, по одному для каждой Стороны, имеющих одинаковую юридическую силу.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  Акционерное общество «Специализированный застройщик «Управление экспериментальной застройки микрорайонов»  Застройщик:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. | **Участник долевого строительства**:  Участник:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/  М.П. |

Приложение № 5

к Контракту №\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Обоснование цены контракта**

|  |
| --- |
| **РАСЧЕТ НАЧАЛЬНОЙ (МАКСИМАЛЬНОЙ) ЦЕНЫ КОНТРАКТА** |
|