**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**г. Москва «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 г.**

**\_\_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «Участник», \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стадион «Спартак» (ООО «СЗ «Стадион «Спартак»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Савина Н.О., действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона»,

в соответствии со статьей 414 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 9.4 Договора о приобретении жилых помещений, создаваемых в многоквартирных домах, предназначенных для переселения граждан при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве от «05» октября 2021 г., заключенного между Участником и Застройщиком, и на основании решений Совета Московского фонда реновации жилой застройки от «22» июля 2021 г. и от «07» декабря 2022 г. заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, предназначенного для переселения граждан при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве (с размещением денежных средств на счетах эскроу) (далее – «Договор»), о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Застройщик** – **ООО «СЗ «Стадион «Спартак**», соответствующий требованиям Федерального закона от 30 декабря 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», владеющее на праве собственности (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 у Участника возникает право собственности на объект долевого строительства.

**Объект долевого строительства** (далее также – **«Жилое помещение»)** – квартира, подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и входящая в состав такого многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника, и предназначенного для переселения граждан при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 1 августа 2017 г. № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» (далее – «Программа реновации»), характеристики, план и местоположение которой предусмотрены Приложениями № 1, №2 к настоящему Договору.

Жилое помещение должно соответствовать требованиям, установленным постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения» и настоящим Договором.

**Многоквартирный дом** – Многоквартирный жилой дом, именуемый «Корпус 17» со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, являющийся частью жилого комплекса, входящего в состав Многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой, общей площадью 92 540,20 кв.м., состоящий из 2-х блоков:

**1) Блок № 1**:

- назначение: жилое;

- общая площадь 82 148,80 кв.м;

- количество этажей: 3-18-21-24+1 подземный;

- материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: А;

- сейсмостойкость: 5;

**2)** **Блок № 2**:

- назначение: жилое;

- общая площадь 10 353,0 кв.м;

- количество этажей: 13-15+1 подземный;

- материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

- материал перекрытий: монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: А;

- сейсмостойкость: 5,

строительство которого осуществляется с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **г. Москва, ш. Волоколамское, ул. Владение 71/1** (строительный адрес в соответствии с разрешением на строительство, указанный в Проектной декларации, размещенной на веб-сайте: https://наш.дом.рф, на земельном участке площадью 25 229 кв. м., с кадастровым номером: 77:08:0015001:1771), который предназначен для переселения граждан при реализации Программы реновации, Жилые помещения и помещения общего пользования в котором соответствуют требованиям, установленным постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения». При строительстве Многоквартирного дома Застройщик обеспечивает соблюдение требований к благоустройству территории жилой застройки, установленных постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 515-ПП «Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве».

**Общая площадь Жилого помещения** (в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации)–сумма площадей всех частей Жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Жилом помещении, за исключением балконов и лоджий, определенная в результате ее измерения кадастровым инженером.

**Общая приведенная площадь Жилого помещения** (далее также – «Площадь Жилого помещения»)– сумма Общей площади Жилого помещения и площадей, относящихся к Жилому помещению, лоджий, веранд, балконов, террас, умноженных на коэффициент 0,3 (для балконов и террас), 0,5 (для лоджий) или 1,0 (для веранд), соответствующая термину «Общая площадь», указанному в Проектной декларации. Общая приведенная площадь Жилого помещения равна проектной площади Жилого помещения, то есть общей площади Жилого помещения в соответствии с Проектной декларацией.

**Технический паспорт Жилого помещения** – документ, оформляемый в ходе проведения технической инвентаризации, который содержит техническую и иную информацию о таком помещении и необходим для технического учета жилищного фонда в городе Москве, осуществляемого Государственным бюджетным учреждением города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации (далее – «ГБУ МосгорБТИ»).

**Гарантийный срок** – период, продолжительностью 5 (Пять) лет, начинающийся со дня передачи Жилого помещения Участнику, в течение которого осуществляется гарантийный ремонт Жилых помещений, а также период, продолжительностью 3 (Три) года, начинающийся со дня подписания первого Акта приема-передачи Жилого помещения или одностороннего передаточного акта на Жилые помещения, в течение которого осуществляется гарантийный ремонт технологического и инженерного оборудования, входящего в состав передаваемого Участнику Жилого помещения.

**Уполномоченный банк** – банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.06.2018 № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве» и соответствующий установленным нормативным правовым актом города Москвы требованиям к кредитным организациям, в которых могут размещаться временно свободные средства бюджета города Москвы на банковские депозиты.

Термины, определения которых приведены в настоящем разделе, могут употребляться в Договоре как в единственном, так и во множественном числе.

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный в настоящем Договоре срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику Жилые помещения, перечень, характеристики, план и местоположение которых предусмотрен Приложениями № 1, №2 к Договору, являющимися его неотъемлемой частью, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Жилые помещения.

1.2. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком в соответствии с Дорожной картой, являющейся Приложением № 3 к Договору. Ориентировочный срок получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию **«31» декабря 2024 года**.

1.3. Основанием для заключения Договора являются:

1.3.1 Разрешение на строительство **№ 77-179000-020411-2022 от «31» августа 2022 г.**, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.3.2. Договор аренды федерального земельного участка № Д-22/ДА2018-1-з от «29» января 2018 г., дата государственной регистрации: 14.12.2018 г., номер государственной регистрации: 77:08:0015001:1771-77/007/2018-2.

1.3.3. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства на веб-сайте: <https://наш.дом.рф>, содержащая информацию, соответствующую требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

1.3.4. Положительное заключение государственной экспертизы № 77-1-1-3-058651-2022от «16» августа 2022года.

1.4. Строительство Многоквартирного дома, в состав которого входят Жилые помещения, осуществляется на следующем земельном участке:

1.4.1. Адрес земельного участка: **г. Москва, ш. Волоколамское, ул. Владение 71/1.**

1.4.2. Кадастровый номер земельного участка: 77:08:0015001:1771.

1.4.3. Площадь земельного участка 25 229 кв. м.

1.4.4. Вид разрешенного использования земельного участка: реализация распоряжения Правительства Российской Федерации от «07» февраля 2006 г. № 169-р и строительство объектов, предусмотренных инвестиционным контрактом №3 от «19» августа 2008 г.

1.5. Жилые помещения и Многоквартирный дом должны соответствовать составу и характеристикам, установленным Приложением № 7 к Договору, являющимся его неотъемлемой частью (далее – «Требования к Жилым помещениям»), которое также как и Приложения №1, №2 к Договору содержит сведения, предусмотренные пунктом 1 части 4 статьи 4 Федерального закона РФ от 30 декабря 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».

1.6. Жилые помещения передаются Участнику выполненными в соответствии с требованиями Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями.

1.7. Застройщик гарантирует отсутствие обязательств перед третьими лицами в отношении передаваемых Участнику Жилых помещений на момент заключения и в период действия настоящего Договора. Отсутствие обязательств перед третьими лицами выражается в том, что Жилые помещения (права на них) свободны от долгов, обязательств и претензий третьих лиц, не обременены какими бы то ни было предусмотренными законодательством РФ ограничениями, обременениями и обстоятельствами, влияющими на право владения, пользования и распоряжения, включая переуступку и (или) отчуждение, за исключением случая передачи в залог банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного дома и при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 и согласия на прекращение права залога на Объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 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».

1.8. Участник выражает согласие на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади), постановку вновь образованных и иных земельных участков на кадастровый учет, снятие земельных участков с кадастрового учета, внесение изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках и иные необходимые действия по любым принадлежащим Застройщику земельным участкам по адресу: г. Москва, ш. Волоколамское, уч. Владение 71/1, в том числе по земельному участку, указанному в Договоре в соответствии со схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории на усмотрение Застройщика, в соответствии со статями 112 - 119 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и (или) договоров аренды вновь образованных земельных участков, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости.

**2. Цена Договора и порядок оплаты**

2.1. Цена одного квадратного метра Площади Жилого помещения является твердой, определяется на весь срок исполнения Договора, устанавливается в соответствии с Приказом Минстроя России от 07.06.2021 N 358/пр «О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на второе полугодие 2021 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на III квартал 2021 года» и составляет **\_\_\_\_\_\_рублей \_\_\_ копеек** (далее – Цена одного квадратного метра Площади Жилого помещения)**.**

2.2. Площадь Жилых помещений, передаваемых Участнику по Договору, составляет **\_\_\_\_\_ квадратных метров**.

2.3. Цена Договора (сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объектов долевого строительства) рассчитывается как произведение Цены одного квадратного метра Площади Жилого помещения и Общей приведенной площади всех Жилых помещений, передаваемых в соответствии с Договором, и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_ копеек** (далее – «Цена Договора»).

2.4. Цена Договора подлежит уточнению до получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, в случае уточнения Площади Жилых помещений в соответствии с пунктом 2.7 Договора по результатам технической инвентаризации с оформлением Технических паспортов Жилых помещений ГБУ МосгорБТИ и в соответствии с данными технического плана здания (Многоквартирного дома), подготовленного кадастровым инженером по результатам проведенных обмеров.

2.5. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке **Банк ВТБ (публичное акционерное общество)** , являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, адрес юридического лица: 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, литер А, почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, ИНН 7702070139, адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru, телефон +7 (495) 777-24-24 в порядке, предусмотренном п. 2.6.1 – 2.6.6 Договора, на следующих условиях:

Депонент – Участник.

Эскроу-агент – Уполномоченный банк.

Бенефициар – Застройщик.

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

Депонируемая сумма – **\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_ копеек**.

Порядок депонирования – депонируемая сумма вносится Участником на счет эскроу частями в порядке, предусмотренном п. 2.6.1 – 2.6.6 Договора.

Срок условного депонирования денежных средств, уплачиваемых Участником Застройщику по настоящему Договору равен сроку ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, установленному Приложением № 3 к Договору плюс 6 (Шесть) месяцев.

Застройщик извещается Уполномоченным банком об открытии счета эскроу способом, предусмотренным договором счета эскроу, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, 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.

Депонент обязуется в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты получения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации предоставить в Уполномоченный банк копию настоящего Договора и подать заявление о заключении договора счета эскроу.

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

Все платежи на счет эскроу осуществляются в рублях.

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

2.6. Порядок оплаты по Договору:

2.6.1. Участник обязуется оплатить **\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек**, что составляет 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 2.3 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня открытия счета эскроу в Уполномоченном банке.

2.6.2. Участник обязуется оплатить **\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек**, что составляет 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 2.3 Договора, в течение 30 (Тридцати) дней со дня завершения работ по монтажу железобетонных конструкций и устройству гидроизоляции до нулевой отметки, работ по разработке котлована и обратной засыпки пазух котлована, работ по монтажу кранов, подтвержденных подписанным Сторонами Актом о подтверждении завершения выполнения, указанных в настоящем подпункте работ, с приложением оформленных надлежащим образом между Застройщиком (либо привлеченным Застройщиком Техническим заказчиком) и подрядной организацией Акта (Актов) о приемке выполненных работ по форме КС-2 (допускается предоставление форм КС-2 без указания информации касающейся стоимости работ).

2.6.3. Участник обязуется оплатить **\_\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек**, что составляет 15 (Пятнадцать) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 2.3 Договора, в течение 30 (Тридцати) дней со дня завершения работ по монтажу железобетонных конструкций надземной части, кладочных работ и работ по устройству перегородок надземной и подземной части, заполнение проемов наружных стен, устройству кровли, подтвержденных подписанным Сторонами Актом о подтверждении завершения выполнения, указанных в настоящем подпункте работ, с приложением оформленных надлежащим образом между Застройщиком (либо привлеченным Застройщиком Техническим заказчиком) и подрядной организацией Акта (Актов) о приемке выполненных работ по форме КС-2 (допускается предоставление форм КС-2 без указания информации касающейся стоимости работ).

2.6.4. Участник обязуется оплатить **\_\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек**, что составляет 15 (Пятнадцать) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 2.3 Договора, в течение 30 (Тридцати) дней со дня завершения работ по устройству внутренних и наружных инженерных систем, отделочных и фасадных работ Многоквартирного дома, благоустройства территории, подтвержденных подписанным Сторонами Актом о подтверждении завершения выполнения, указанных в настоящем подпункте работ, с приложением оформленных надлежащим образом между Застройщиком (либо привлеченным Застройщиком Техническим заказчиком) и подрядной организацией Акта (Актов) о приемке выполненных работ по форме КС-2 (допускается предоставление форм КС-2 без указания информации касающейся стоимости работ).

Для согласования с Участником отделочных материалов, изделий и оборудования Застройщик до начала выполнения финишной отделки в Многоквартирном доме осуществляет отделочные работы в одном Жилом помещении (квартире), в местах общего пользования (межквартирный коридор, лифтовой холл) одного жилого этажа и в местах общего пользования одного первого этажа (тамбуры входа в жилую часть здания, лифтовой холл (при наличии), вестибюль) и письменно информирует об этом Участника.

Вышеуказанные работы могут быть рассмотрены Участником как одновременно, так и по отдельности, по мере готовности.

2.6.5. Участник обязуется оплатить **\_\_\_\_\_\_\_ рубля \_\_ копейки**, что составляет 5 (Пять) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 2.3 Договора, в срок, установленный частью 2 статьи 154 Федерального закона от 30 декабря 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», до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.6.6. Участник обязуется произвести окончательный расчет в размере **\_\_\_\_\_ рубля \_\_\_ копейки** по Договору в следующем порядке:

2.6.6.1. Участник обязуется произвести окончательный расчет в срок, установленный частью 2 статьи 154 Федерального закона от 30 декабря 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», до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.6.6.2. Размер денежных средств, подлежащих выплате Застройщику Участником при окончательном расчете, определяется как разница между Ценой Договора, определенной пунктом 2.3 Договора, и выплаченными в соответствии с пунктами 2.6.1 - 2.6.5 Договора платежами, с учетом подлежащих выплате Сторонами начисленных на дату осуществления окончательного расчета неустойки, штрафа, пени.

2.6.7. Застройщик обязуется заблаговременно до даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанной в Приложении № 3 к Договору, обеспечить проведение технической инвентаризации Жилых помещений с оформлением ГБУ МосгорБТИ Технических паспортов Жилых помещений ГБУ МосгорБТИ, соответствующих данным технического плана здания (Многоквартирного дома), и заключить с Участником дополнительное соглашение об изменении Цены Договора в соответствии с пунктом 2.7 Договора, и направить Участнику в срок не позднее 2 (Двух) недель до даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанной в Приложении № 3 к Договору, требование об осуществлении платежей, установленных пунктами 2.6.5 и 2.6.6 Договора.

В случае, если Участником в срок, установленный настоящим пунктом, не будет получено вышеуказанное требование Застройщика либо Сторонами не будет подписано вышеуказанное дополнительное соглашение, а также в случае непредставления Застройщиком банковской гарантии, соответствующей требованиям, установленным пунктами 4.1 – 4.2 Договора, то данный факт в соответствии с нормами статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации будет являться просрочкой Застройщика.

При этом у Участника не возникает обязанности по оплате неустойки (пени), предусмотренной частью 6 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 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».

2.7. В случае изменения Площади Жилых помещений по результатам их технической инвентаризации, Цена Договора подлежит увеличению исходя из разницы между Площадью Жилых помещений, определенной по результатам их технической инвентаризации и Площадью Жилых помещений, предусмотренной пунктом 2.2 Договора, исходя из Цены одного квадратного метра Площади Жилого помещения, установленной в пункте 2.1 Договора (для случаев увеличения Площади Жилых помещений по итогам их технической инвентаризации), или уменьшению исходя из разницы между Площадью Жилых помещений, предусмотренной пунктом 2.2 Договора, и Площадью Жилых помещений, определенной по результатам их технической инвентаризации, исходя из Цены одного квадратного метра Площади Жилого помещения, установленной в пункте 2.1 Договора (для случаев уменьшения Площади Жилых помещений по итогам их технической инвентаризации). Уточнение цены осуществляется в пределах, предусмотренным законодательством Российской Федерации и принятым на его основании Положением о закупках товаров, работ, услуг Московского фонда реновации жилой застройки, в соответствии с требованиями Положения о закупках товаров, работ, услуг Московского фонда реновации жилой застройки.

2.8. Стороны обязуются ежеквартально в срок до 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным кварталом, производить сверку расчетов путем подписания акта сверки взаимных расчетов (со стоимостными показателями).

При наличии подлежащих выплате Сторонами начисленных на дату осуществления окончательного расчета неустойки, штрафа, пени в подписываемом сторонами акте сверки взаимных расчетов по Договору, помимо прочего, указываются:

2.8.1. сведения о фактически исполненных обязательствах по Договору;

2.8.2. сумма, подлежащая оплате в соответствии с условиями Договора;

2.8.3. размер неустойки (штрафа, пени), основания применения и порядок расчета неустойки (штрафа, пени);

2.8.4. итоговая сумма, подлежащая оплате Застройщику по Договору при осуществлении окончательного расчета.

2.9. Стороны в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации права собственности Участника на все Жилые помещения и осуществления окончательного расчета в порядке, установленном пунктом 2.6.6 Договора, обязуются подписать Акт об исполнении обязательств по Договору в полном объеме и об отсутствии финансовых претензий по форме, утверждённой Приложением № 6 к Договору.

2.10. Услуги Застройщика не облагаются НДС на основании подпункта 231 пункта 3 статьи 149 НК РФ. Счет-фактура в части услуг Застройщика в адрес Участника не выставляется (пункт 5 статьи 168, пункт 3 статьи 169 НК РФ).

**3. права и обязанности Сторон**

3.1. Участник обязан:

3.1.1. Произвести оплату Застройщику и принять Жилые помещения в соответствии с условиями Договора.

3.1.2. Своевременно сообщать Застройщику о недостатках (дефектах) Жилых помещений, обнаруженных в ходе их проверки и приемки.

3.1.3. На основании совместного заявления Сторон обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве для регистрации Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.4. Нести расходы, связанные с оплатой государственной пошлины за государственную регистрацию Договора и своего права собственности на Жилые помещения.

3.1.5. В течение 5 (Пяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Участнику надлежащим образом оформленных между Застройщиком (либо привлеченным Застройщиком Техническим заказчиком) и подрядной организацией Актов о приемке выполненных работ по форме КС-2, при отсутствии замечаний, подписать Акты о подтверждении завершения выполнения, указанных в подпунктах 2.6.2 - 2.6.4 Договора работ. При этом Участник вправе отказаться от подписания Акта (Актов) о подтверждении завершения работ только при нарушении комплектности переданных документов либо не подтверждении факта выполнения заявленных видов работ в полном объеме.

3.1.6. Нести расходы по техническому обслуживанию Многоквартирного дома, коммунальным услугам и уборке придомовой территории соразмерно (пропорционально) доле владения Участником площадью Жилых помещений со дня передачи Участнику Жилых помещений по Акту (Актам) приема-передачи Жилых помещений.

3.1.7. Не проводить в Жилых помещениях работы, связанные с отступлением от проекта (возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), не осуществлять переустройство или перепланировку, а также работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного дома и его элементы (в том числе установка снаружи Многоквартирного дома любых устройств и сооружений) до государственной регистрации права собственности Участника на Жилые помещения.

3.1.8. После получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства и о готовности Жилых помещений к передаче принять Жилые помещения по Акту (Актам) приема-передачи Жилых помещений в порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора.

3.1.9. После подписания Акта (Актов) приема-передачи Жилых помещений заключить с управляющей организацией договор управления Многоквартирным домом и осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Многоквартирного дома по утвержденным для Многоквартирного дома ставкам соразмерно (пропорционально) доле Жилых помещений Участника.

3.1.10. В течение 10 (Десяти) рабочих дней рассмотреть изменения в проектную документацию, направленные Застройщиком в соответствии с пунктом 3.4.1 Договора. При этом в случае не поступления Застройщику согласования указанных изменений либо замечаний к указанным изменениям в течение срока, предусмотренного настоящим пунктом, указанные изменения в проектную документацию считаются надлежащим образом согласованными Участником.

3.2. Участник вправе:

3.2.1. Требовать от Застройщика, надлежащего исполнения обязательств в соответствии с Договором.

3.2.2. Требовать от Застройщика предоставления надлежащим образом оформленных документов, указанных в Договоре, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с Договором.

3.2.3. Определять лиц, непосредственно участвующих в осмотре и приемке Жилых помещений, в том числе в проведении экспертизы.

3.2.4. Требовать возмещения убытков и (или) неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств Застройщиком в соответствии с Договором, возврата уплаченных денежных средств в случаях, предусмотренных Договором или законодательством, возмещения судебных и иных расходов в том числе за счет обеспечения, предусмотренного разделом 4 Договора.

3.2.5. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Застройщик обязан:

3.3.1. В предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство Многоквартирного дома с входящими в его состав Жилыми помещениями, предусмотренными Приложениями № 1, №2 к настоящему Договору.

3.3.2. Передать Участнику путем подписания Сторонами Акта (Актов) приема-передачи Жилых помещений Жилые помещения, предусмотренные Приложениями № 1, №2 к настоящему Договору, после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, качество которых соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3.3. При строительстве Многоквартирного дома обеспечить соблюдение Требований к характеристикам и параметрам Жилых помещений, установленных Приложением № 7 к Договору, которое является его неотъемлемой частью с учетом уточнений и (или) изменений, утвержденных решением Рабочей группы по рассмотрению технологических и технических заданий на проектирование объектов капитального строительства государственного заказа города Москвы, созданной при Заместителе Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства в соответствии Регламентом Правительства Москвы, утвержденном Постановлением Правительства Москвы от 21 февраля 2006 г. № 112-ПП «О Регламенте Правительства Москвы» (далее – «Рабочая группа»).

3.3.4. Вести учет поступлений денежных средств от Участника.

3.3.5. В случае, если строительство Многоквартирного дома и получение разрешения на ввод в эксплуатацию не может быть осуществлено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения, указанного в пункте 5.1 Договора срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

3.3.6. Обеспечить явку уполномоченных представителей в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, в назначенное этим органом время и совершить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе нести расходы, связанные с оплатой государственной пошлины.

3.3.7. Обеспечить подготовку и передачу Участнику в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Жилых помещений или в случае поэтапной приемки Жилых помещений каждого из Актов приемки-передачи Жилых помещений, документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Жилые помещения.

3.3.8. До начала передачи Жилых помещений Участнику предоставить в управляющую компанию документы, подтверждающие осуществление технологического присоединения Многоквартирного дома, а также документы, необходимые для заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров, обеспечивающих постоянное снабжение Многоквартирного дома коммунальными услугами.

В случае непредставления Участнику документов, подтверждающих исполнение обязанности, установленной настоящим пунктом, Участник вправе приостановить приемку Жилых помещений до момента исполнения Застройщиком вышеуказанной обязанности.

3.3.9. Обеспечить явку уполномоченного представителя в согласованную Сторонами дату и время начала осмотра для проверки и передачи Жилых помещений и подписать Акт (Акты) приема-передачи Жилых помещений и сопутствующих документов.

3.3.10. За свой счет обеспечить проведение технической инвентаризации Жилых помещений с изготовлением Технических паспортов ГБУ МосгорБТИ и передать результаты технической инвентаризации Участнику.

3.3.11. Исполнять иные обязательства, предусмотренные нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами города Москвы и Договором.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. С письменного согласия Участника вносить в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке изменения в проектную документацию, в том числе связанные с конструктивными особенностями наружных стен и внутренних перегородок, с изменением фасада, а также с изменением назначения Жилых помещений и имущества общего пользования, относящегося к жилой части Многоквартирного дома.

3.4.2. Требовать своевременной приемки и оплаты Жилых помещений в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.4.3. Запрашивать у Участника разъяснения и уточнения по вопросам передачи Жилых помещений в соответствии с Договором.

3.4.4. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**4. Обеспечение исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ
обязательств по договору**

4.1. Исполнение обязательств Застройщика по возврату денежных средств, оплаченных по Договору, по возмещению расходов Участника, связанных с устранением недостатков Жилых помещений, уплате неустойки (штрафа, пеней), предусмотренных Договором, возмещению убытков, понесенных Участником в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, обеспечивается банковской гарантией в размере не менее 10 % (Десяти процентов) от Цены Договора, установленной пунктом 2.3 Договора, которая должна быть предоставлена на дату осуществления платежей в соответствии с пунктами 2.6.5-2.6.6 Договора.

4.2. Оплата в соответствии с пунктами 2.6.5 – 2.6.6 Договора производится только после предоставления Застройщиком обеспечения в форме безотзывной и непередаваемой банковской гарантии, выданной кредитной организацией, соответствующей требованиям статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», за исключением требования, установленного частью 8 статьи 45 Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», в части наличия банковской гарантии в реестре банковской гарантии, и выданной кредитной организацией, соответствующей установленным нормативным правовым актом города Москвы требованиям к кредитным организациям, в которых могут размещаться временно свободные средства бюджета города Москвы на банковские депозиты (далее – «банковская гарантия») после получения уведомления от банка-гаранта о подтверждении факта выдачи представленной банковской гарантии Застройщику.

4.3. Банковская гарантия должна быть представлена по форме, установленной Приложением № 9 к настоящему Договору.

4.4. В случае если по каким-либо причинам обеспечение исполнения обязательств в виде банковской гарантии перестало быть действительным, закончило свое действие или иным образом перестало обеспечивать исполнение обязательств, в том числе в случае отзыва лицензии банка-гаранта, Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) банковских дней представить Участнику иную (вновь оформленную) банковскую гарантию, соответствующую требованиям пунктов 4.1 – 4.3 Договора, на тех же условиях и в том же размере, в котором было предоставлено обеспечение.

**5. ПОРЯДОК ОСМОТРА И ПРИЕМКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

5.1. Жилые помещения должны быть переданы Застройщиком Участнику по Акту (Актам) приема-передачи Жилых помещений в срок до **«30» июня 2025 г.**, согласно Графику передачи Жилых помещений, согласованному Сторонами (Приложение № 8 к Договору), которым предусматривается одновременная или поэтапная передача всех Жилых помещений.

Застройщик имеет право с письменного согласия Участника передать Участнику Жилые помещения, а Участник – принять их до истечения срока, указанного в настоящем пункте. При досрочном частичном или полном исполнении Застройщиком обязанности по передаче Жилых помещений оплата за переданные Жилые помещения производится в порядке и в сроки, установленные разделом 2 Договора.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Жилых помещений обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Жилых помещений к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

5.3. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения, указанного в пункте 5.2 Договора сообщения Участник приступает к осмотру Жилых помещений, в порядке и сроки, установленные настоящим разделом Договора.

5.4. В целях проверки соответствия Жилых помещений перечню, характеристикам, плану и местоположению Жилых помещений, определенным Приложениями № 1, №2 к Договору, параметрам, предусмотренным Приложением № 7 к Договору, до подписания соответствующего Акта приема-передачи Жилых помещений проводится обязательный осмотр Жилых помещений.

5.5. Участник определяет лиц, непосредственно участвующих в осмотре и приемке Жилых помещений, и в письменном виде направляет Застройщику перечень указанных лиц с приложением документов, подтверждающих их полномочия.

5.6. Осмотр Жилых помещений осуществляется уполномоченными представителями Участника в присутствии представителя Застройщика. По результатам осмотра Жилых помещений Стороны составляют и подписывают Акт (Акты) осмотра Жилых помещений.

5.7. При осмотре Жилых помещений Участник:

5.7.1. проверяет соответствие Жилых помещений требованиям, установленным Постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения» и соответствие благоустройства территории Многоквартирного дома требованиям, установленным Постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 г. № 515-ПП «Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве».

5.7.2. проверяет соответствие Жилых помещений перечню, плану и местоположению Жилых помещений, определенным Приложениями № 1, №2 к Договору.

5.7.3. проверяет наличие и состояние сантехнического и иного инженерного оборудования, техническое состояние и иные параметры Жилых помещений, установленные Приложением № 7 к Договору.

5.7.4. при выявлении несоответствия Жилых помещений перечню, плану и местоположению Жилых помещений, определенным Приложениями № 1, №2 к Договору и (или) параметрам и характеристикам, предусмотренным Приложением № 7 к Договору, вносит соответствующую запись в Акт (Акты) осмотра Жилых помещений. Указанные в Актах осмотра недостатки Жилых помещений, должны быть устранены Застройщиком в разумный срок, согласованный Сторонами. При устранении недостатков Стороны оформляют Акт устранения недостатков.

5.8. При приемке Жилых помещений Участник также осуществляет осмотр общего имущества Многоквартирного дома, относящегося к жилой части Многоквартирного дома, в целях проверки технического состояния Многоквартирного дома и соблюдения установленных Договором требований, а также осуществляет осмотр благоустройства территории жилой застройки на предмет соблюдения установленных Договором требований, а в случае выявления недостатков, вносит соответствующую запись в Акт (Акты) осмотра Жилых помещений.

5.9. Приемка Жилых помещений осуществляется уполномоченным представителем Участника в соответствии с Графиком передачи Жилых помещений, согласованным Сторонами (Приложение № 8 к Договору). Участник вправе создать приемочную комиссию для проверки соответствия Жилых помещений требованиям, установленным Договором. Проверка соответствия качества Жилых помещений, общего имущества Многоквартирного дома, благоустройства территории требованиям, установленным Договором, может также осуществляться с привлечением за счет Участника (без компенсации данных расходов Застройщиком) экспертов, экспертных организаций.

5.10. В случае, если Застройщик не согласен с выявленными Участником недостатками или заключением экспертов, привлеченных Участником, Застройщик вправе самостоятельно подтвердить качество Жилых помещений заключением эксперта, экспертной организации и оригинал экспертного заключения представить Участнику. Выбор эксперта, экспертной организации, оплата услуг, указанных эксперта, экспертной организации осуществляется Застройщиком.

5.11. Все выявленные в соответствии с пунктами 5.7 и 5.8 Договора недостатки Жилых помещений и Многоквартирного дома указываются Участником в Акте (Актах) осмотра Жилых помещений, которые должны быть подписаны Участником и переданы Застройщику не позднее 7 (Семи) рабочих дней со дня проведения осмотра. На основании Акта (Актов) осмотра Жилых помещений Участник направляет Застройщику извещение об устранении недостатков с указанием сроков их устранения (в разумный срок, но не менее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Застройщиком извещения) по почте, либо нарочным. Застройщик в установленный в извещении 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 выявленных недостатков (с приложением документов, подтверждающих понесенные расходы).

5.12. Участник вправе отказаться от приемки Жилых помещений в случае выявления неустранимых в соответствии с пунктами 5.7 и 5.8 Договора недостатков Жилых помещений, Многоквартирного дома.

5.13. Приемка Жилых помещений оформляется Актом (Актами) приема-передачи Жилых помещений, которые составляются в 3 (Трех) экземплярах и подписываются Участником (в случае создания приемочной комиссии подписывается всеми членами приемочной комиссии и утверждается Участником) и Застройщиком (Приложение № 4 к Договору) в срок не превышающий 10 (Десяти) дней с момента предоставления Застройщиком, указанных в настоящем пункте Актов в адрес Участника.

5.14. В Акте (Актах) приема-передачи Жилых помещений указываются характеристики Жилых помещений, их техническое состояние, передаваемая документация на Жилые помещения и установленное инженерное и иное оборудование, в том числе инструкция по эксплуатации, указанная в пункте 6.2 Договора.

5.15. С момента подписания Акта приема-передачи или в случае поэтапной приемки Жилых помещений каждого из Актов приемки-передачи Жилых помещений риск случайной гибели Жилых помещений, указанных в таком Акте, признается перешедшим к Участнику.

5.16. В случае, если Застройщик более двух раз уклонился от передачи Жилых помещений путем отказа от подписания Акта (Актов) приема-передачи Жилых помещений, Участник вправе обратиться в суд с требованием о расторжении Договора и потребовать от Застройщика возврата уплаченных Участником денежных средств, а также возмещения документально подтвержденных и обоснованных убытков (с приложением документов, подтверждающих понесенные убытки).

5.17. В случае, если исполнение Договора в части передачи Жилых помещений не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию.

5.18. При уклонении Участника от принятия Жилых помещений риск случайной гибели Жилых помещений признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Жилых помещений.

5.19. При уклонении Участника от принятия Жилых помещений в срок, предусмотренный Договором, Застройщик по истечении 10 (Десяти) календарных дней со дня, установленного в соответствии с настоящим Договором для передачи Жилых помещений Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Жилых помещений Участнику.

5.20. Под уклонением Участника от принятия Жилых помещений понимается не подписание и (или) не предоставление Застройщику Акта (Актов) приема-передачи Жилых помещений либо Акта (Актов) осмотра Жилых помещений в предусмотренный настоящим Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о готовности Жилых помещений к передаче, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 5.7 и 5.8 Договора.

5.21. В срок указанный в Дорожной карте, являющейся Приложением №3 к Договору, но не позднее 60 (Шестидесяти) дней со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилых помещений или в случае поэтапной приемки Жилых помещений каждого из Актов приемки-передачи Жилых помещений Стороны должны осуществить все необходимые действия по оформлению права собственности Участника на указанные в таком Акте Жилые помещения, в том числе обратиться в соответствующий территориальный орган уполномоченного Правительством Российской Федерации органа исполнительной власти, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – «орган регистрации прав»), в целях государственной регистрации права собственности Участника на Жилые помещения в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**6. Гарантии качества**

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Жилые помещения, расположенные в Многоквартирном доме, качество которых соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям постановления Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 515-ПП «Об утверждении Базовых требований к благоустройству территории жилой застройки при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве», постановления Правительства Москвы от 8 августа 2017 г. № 516-ПП «Об утверждении Требований к улучшенной отделке равнозначных жилых помещений, предоставляемых взамен жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, и помещений общего пользования в многоквартирных домах, в которых предоставляются такие равнозначные жилые помещения», требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

6.3. Гарантийный срок эксплуатации Жилых помещений, за исключением инженерного и иного оборудования составляет 5 (Пять) лет со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилых помещений или в случае поэтапной приемки Жилых помещений каждого из Актов приемки-передачи Жилых помещений применительно к Жилым помещениям, указанным в таких актах, или со дня получения Участником составленного Застройщиком в соответствии с пунктом 5.19 Договора одностороннего акта о передаче Жилых помещений Участнику.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Жилых помещений или в случае поэтапной приемки Жилых помещений первого Акта приема-передачи Жилых помещений в Многоквартирном доме или со дня получения Участником одностороннего акта о передаче Жилых помещений Участнику.

6.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Жилых помещений с указанием выявленных недостатков (дефектов).

6.6. Об обнаруженных недостатках (дефектах) в переданных Жилых помещениях Участник сообщает Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня их обнаружения путем направления претензии в порядке, предусмотренном пунктами 13.3 - 13.4 Договора. Для составления акта обнаружения недостатков Застройщик обязуется прибыть в срок не позднее 2 (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.

6.7. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) за свой счет и в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо, в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок, Участник имеет право предъявить иск в суд.

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

6.9. В случае, если Участником были обнаружены недостатки (дефекты) Жилых помещений, переданных Застройщиком, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика:

6.9.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

6.9.2. в случае уклонения Застройщика от устранения недостатков в согласованный Сторонами срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков с их документальным подтверждением.

6.10. В случае существенного нарушения требований к качеству Жилых помещений или не устранения выявленных недостатков в согласованный Участником и Застройщиком разумный срок Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в части Жилых помещений с неустранимыми недостатками и потребовать от Застройщика возврата уплаченных по Договору за данные Жилые помещения денежных средств и уплаты процентов в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

6.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Жилых помещений, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Жилых помещений или входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Жилых помещений 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) Жилых помещений возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Жилых помещений правил и условий эффективного и безопасного использования Жилых помещений, входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**7. Особые условия**

7.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

7.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Жилых помещений.

7.3. Обязательства и расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договоров уступки прав требований по Договору третьим лицам, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника с третьими лицами, является бременем Участника.

7.4. Уступка прав требований по Договору и (или) передача их в залог Застройщиком не допускается без получения письменного согласия Участника.

**8. Ответственность**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом РФ от 30 декабря 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».

8.2. В случае нарушения сроков передачи Жилых помещений Участник вправе предъявить Застройщику требование об оплате неустойки (пени) за каждый день просрочки исполнения предусмотренного Договором обязательства по передаче Жилых помещений, начиная со дня, следующего после истечения установленного Договором срока исполнения Застройщиком такого обязательства, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора.

8.3. В случае нарушения сроков устранения недостатков (дефектов) Участник предъявляет Застройщику требование об оплате неустойки (пени) за каждый день нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Жилых помещений, начиная со дня, следующего после истечения установленного Договором (письмом, уведомлением, извещением и т.д.) срока исполнения Застройщиком такого обязательства, в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Жилого помещения, в котором обнаружены недостатки (дефекты), определяемой как произведение Цены одного квадратного метра Площади Жилого помещения и Площади такого Жилого помещения.

8.4. При нарушении Застройщиком условий пункта 7.4 Договора, Участник вправе потребовать от Застройщика оплаты штрафа в размере 100% (Ста процентов) от суммы уступаемого (передаваемого) в залог права требования без согласия Участника.

8.5. Участник вправе предъявить Застройщику требование об оплате штрафа в размере 50000 (Пятидесяти тысяч) рублей за каждое допущенное неисполнение обязательств, предусмотренных Договором, за исключением случая, предусмотренного пунктами 8.4 Договора.

8.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных пунктами 9.4 - 9.6. настоящего Договора срока возврата денежных средств Застройщик уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику.

8.7. Уплата Сторонами неустойки (пени), штрафов или применение иной формы ответственности не освобождает Стороны от исполнения обязательств по настоящему Договору.

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

8.9. В случае нарушения Застройщиком обязательств по Договору, Участник вправе удовлетворить свои денежные требования за счет обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.10. В случае расторжения Договора по причине неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, в том числе в случае нарушения сроков передачи Жилых помещений, а также в случае расторжения Договора по инициативе Застройщика при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору, Застройщик обязуется оплатить Участнику штраф в размере 25 % (Двадцать пять процентов) от Цены Договора, установленной пунктом 2.3 настоящего Договора.

Указанный в настоящем пункте штраф должен быть оплачен Застройщиком не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора либо с даты вступления в законную силу судебного акта о расторжении Договора.

**9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Внесение изменений в Договор производится в порядке и случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Изменения оформляются в письменном виде путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору. Все дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

9.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, по решению суда, или каждая Сторона вправе принять решение об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

9.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен в случаях и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 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». В данном случае, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным [частью 1](https://dit.consultant.ru?req=doc&base=LAW&n=286984&rnd=9BF79160EA2E10F4096DCEE75DD934F2&dst=100251&fld=134) статьи 9, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения Договора или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным [частью 11](https://dit.consultant.ru?req=doc&base=LAW&n=286984&rnd=9BF79160EA2E10F4096DCEE75DD934F2&dst=100257&fld=134)статьи 9 Федерального закона от 30декабря 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», в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения договора Застройщик обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет Цены Договора (в случае, если данные денежные средства были перечислены Застройщику Уполномоченным банком в порядке и на условиях, установленных пунктом 2.5 настоящего Договора), а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику.

9.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных [частями 4](https://dit.consultant.ru?req=doc&base=LAW&n=286984&rnd=9BF79160EA2E10F4096DCEE75DD934F2&dst=100238&fld=134) и [5 статьи 5](https://dit.consultant.ru?req=doc&base=LAW&n=286984&rnd=9BF79160EA2E10F4096DCEE75DD934F2&dst=100239&fld=134) Федерального закона от 30 декабря 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» (за исключением не своевременной оплаты ввиду просрочки Застройщика (пункт 2.6.7 Договора)), Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора (в случае, если данные денежные средства были перечислены Застройщику Уполномоченным банком в порядке и на условиях, установленных пунктом 2.5 настоящего Договора), в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

9.6. В случае нарушения Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома (мероприятий) в сроки, установленные Приложением № 3 к Договору, более чем на 3 (Три) месяца, Участник в одностороннем внесудебном порядке вправе отказаться от исполнения Договора. В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.7. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 9.6 Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора (в случае, если данные денежные средства были перечислены Застройщику Уполномоченным банком в порядке и на условиях, установленных пунктом 2.5 настоящего Договора), в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения, а также уплатить Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанная неустойка начисляется со дня нарушения Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома (мероприятий) в сроки, установленные Приложением № 3 к Договору до даты расторжения настоящего Договора.

9.71. В случае, если внесённые на счёт эскроу денежные средства к моменту прекращения договора счета эскроу для расчетов по Договору в том числе по обстоятельствам, указанным в пунктах 9.3 – 9.7 Договора, не были перечислены эскроу-агентом Застройщику либо направлены на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа) или на открытый в Уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, применяются следующие правила. Денежные средства со счета эскроу не позднее 3 (Трёх) рабочих дней со дня размещения в Единой информационной системе жилищного строительства сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости подлежат возврату Уполномоченным банком на расчетный счёт Участника.

9.8. В случае, если неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение Застройщиком Договора повлекло его досрочное прекращение и Участник заключил взамен аналогичный договор, Участник вправе потребовать от Застройщика возмещения убытков в виде разницы между ценой Жилых помещений, установленной в настоящем Договоре, и ценой на сопоставимые Жилые помещения по условиям договора, заключенного взамен настоящего Договора (аналогичного договора).

Под аналогичным договором для целей настоящего Договора понимается в том числе договор, предусматривающий возникновение (переход) права собственности Участника на жилые помещения, приобретаемые для целей переселения граждан по Программе реновации, по цене, определяемой на момент заключения такого договора, в соответствии с Положением о закупках товаров, работ, услуг Московского фонда реновации жилой застройки.

9.9. Если Участник не заключил аналогичный договор взамен прекращенного Договора (пункт 9.8 Договора), но в отношении предусмотренного прекращенным Договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые жилые помещения, Участник вправе потребовать от Застройщика возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в настоящем Договоре, и текущей ценой.

Текущей ценой признается цена, определенная на основании проведенной Участником независимой оценки, и взимаемая в момент прекращения настоящего Договора за сопоставимые жилые помещения в месте, где должен был быть исполнен Договор, а при отсутствии текущей цены в указанном месте - цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом дополнительных расходов.

9.10. Удовлетворение требований, предусмотренных пунктами 9.8 и 9.9 настоящего Договора, не освобождает Застройщика от возмещения иных убытков, причиненных Участнику.

**10. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

10.1. Стороны обязаны обеспечить сохранность и конфиденциальность сведений ограниченного распространения, относящихся к предмету Договора, ходу его исполнения и полученным результатам. Указанные сведения предназначены исключительно для Сторон и не могут быть полностью (частично) переданы (опубликованы, разглашены) третьим лицам или использованы каким-либо иным способом с участием третьих лиц без письменного согласия Сторон.

10.2. Условия конфиденциальности, состав и объем сведений, признаваемых конфиденциальными, а также срок их неразглашения определяются в Приложении № 5 к Договору.

**11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение, или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если и в той мере, в какой это неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам в частности относятся: наводнение, землетрясение, шторм, другие стихийные бедствия, война, объявленная и необъявленная, военные действия, террористический акт, введение на соответствующей территории чрезвычайного или военного положения, эпидемии, забастовки, восстания, саботаж, принятие судом или органом государственной власти решения, повлекшего невозможность исполнения настоящего Договора, иные события чрезвычайного характера, предотвратить которые имеющимися в распоряжении Сторон силами и средствами не представлялось возможным.

11.2. В случае если Сторона, выполнению обязательств которой, препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 20 (Двадцати) дней со дня их наступления, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как на обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажорные обстоятельства).

11.3. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки соответствующих компетентных органов или справки Торгово-Промышленной Палаты Российской Федерации.

11.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) календарных месяцев, Стороны вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафных санкций и возмещения убытков противоположной Стороны, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба Сторон.

11.5. Обязанность доказывать наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору.

**12. Разрешение споров**

12.1. Претензии Сторон, возникающие в связи с исполнением Договора, рассматриваются Сторонами путем переговоров с оформлением протокола разногласий. Неурегулированные споры разрешаются в судебном порядке в Арбитражном суде города Москвы.

12.2. В претензии перечисляются допущенные при исполнении настоящего Договора нарушения со ссылкой на соответствующие положения законодательства Российской Федерации, настоящего Договора или его приложений, отражаются стоимостная оценка ответственности, в том числе неустойки, (штрафа, пени) а также действия, которые должны быть произведены другой Стороной для устранения нарушений. Срок рассмотрения претензии и направления ответа – 5 (Пять) рабочих дней.

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

13.2. Со дня государственной регистрации настоящего Договора Договор о приобретении жилых помещений, создаваемых в многоквартирных домах, предназначенных для переселения граждан при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве от «05» октября 2021 г., заключенный между Застройщиком и Участником, прекращает свое действие в силу положений статьи 414 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем Стороны утрачивают право требовать исполнения любых обязательств по указанному Договору о приобретении жилых помещений, создаваемых в многоквартирных домах, предназначенных для переселения граждан при реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве от «05» октября 2021 г.

13.3. Любые уведомления, письма, запросы, требования, согласия, согласования, ответы и иная корреспонденция должны направляться Сторонами в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного уполномоченным лицом Стороны, с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, предусмотренной Федеральным законом от 6 апреля 2011 года № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

13.4. Если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации или Договором, любая корреспонденция, связанная с исполнением Договора, считается надлежащим образом доставленной одной Стороной другой Стороне и полученной другой Стороной, если она передана нарочно лично уполномоченному представителю другой Стороны под роспись или направлена другой Стороне по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре.

13.5. Застройщик предоставляет по запросу Участника в сроки, указанные в таком запросе, информацию о ходе исполнения обязательств по Договору и о ходе выполнения Дорожной карты.

13.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

13.7. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

13.8. Все указанные в Договоре приложения являются его неотъемлемой частью.

13.9. Любые дополнения и изменения условий Договора оформляются в виде дополнительных соглашений к Договору и после их подписания уполномоченными представителями обеих Сторон являются неотъемлемой частью Договора.

13.10. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**14. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ**

Неотъемлемой частью Договора являются следующие приложения:

14.1. Приложение №1 «Перечень и характеристики Жилых помещений».

14.2. Приложение №2 «План и местоположение Жилых помещений».

14.3. Приложение №3 «Дорожная карта».

14.4. Приложение №4 «Форма Акта приема-передачи Жилых помещений».

14.5. Приложение №5 «Условия конфиденциальности, состав и объем сведений, признаваемых конфиденциальными».

14.6. Приложение №6 «Форма Акта об исполнении обязательств по договору в полном объеме и об отсутствии финансовых претензий».

14.7. Приложение №7 «Требования к характеристикам и параметрам Жилых помещений».

14.8. Приложение № 8 «График передачи Жилых помещений».

14.9. Приложение № 9 «Форма банковской гарантии».

**15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** **ООО «СЗ «Стадион «Спартак»**Адрес юридического лица:125424, Москва, Волоколамское шоссе, д. 69тел. 8 (495) 530-66-01ИНН 7709574093КПП 773301001ОГРН 1047796801920р/счет 40702810226800000772к/счет 30101810700000000187БИК 044525187В Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва**Генеральный директор****\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Н.О. Савин /****м.п.** | **Участник:** **\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_ /** |