|  |  |
| --- | --- |
| **ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  **№ Э60-\_\_-\_\_-\_\_** | |
| **г. Москва** | **«\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ г.** |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»**, юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее ОГРН 5137746199740, ИНН 7725812972, с местом нахождения по адресу: 127018, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ БУТЫРСКИЙ, УЛ СКЛАДОЧНАЯ, Д. 1, СТР. 9, в лице генерального директора Полковниченко Ольги Сергеевны, действующего на основании Устава (далее – «**Застройщик**»),

и

**Гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, \_\_.\_\_.19\_\_ года рождения, пол женский, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированная по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – «**Участник Долевого Строительства**»), совместно именуемыми «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**»,

заключили Договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ**
   1. Если из контекста не следует иное, термины, употребленные в Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:
   2. «**Здание**» – Многоквартирный жилой дом, который будет построен по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Преображенское, Электрозаводская улица, земельный участок 60 (строительный адрес); количество этажей: \_\_\_\_, количество этажей: \_\_\_\_ подз., общая площадь \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м., материал наружных стен \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, материал перекрытий: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, класс энергоэффективности \_\_, сейсмостойкость – рассчитан на интенсивность сейсмических воздействий \_\_ и менее баллов, строящееся с привлечением денежных средств участников долевого строительства на Земельном участке (как этот термин определен в п. 1.3 Договора).
   3. **«Земельный участок»** – земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Преображенское, Электрозаводская улица, земельный участок 60, кадастровый номер 77:03:0003014:7250, принадлежащий Застройщику на праве аренды в соответствии с п. 2.2.1 Договора.
   4. «**Объект Долевого Строительства**» – жилое помещение – квартира, подлежащее передаче Участнику Долевого Строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и входящие в состав Здания.
   5. **«Передаточный Акт»** – акт, по которому Застройщик передаёт Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства.
   6. «**Проектная Площадь**» – площадь Объекта Долевого Строительства, указанная в проектной декларации на дату заключения Договора и являющаяся суммой площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и (при наличии) лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров в соответствии с технико-экономическими показателями, указанными в проектной документации.
   7. «**Проектная Приведённая Площадь**» – площадь Объекта Долевого Строительства, определённая на основании Проектной Площади путём применения к площади лоджий, балконов, веранд, террас Объекта Долевого Строительства (при их наличии) понижающих коэффициентов, установленных Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр.
   8. «**Фактическая Площадь**» – площадь Объекта Долевого Строительства, определяемая лицом, уполномоченным на осуществление работ по технической инвентаризации и/или кадастровых работ, по результатам строительства Здания, и являющаяся суммой площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и (при наличии) лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров в соответствии с технико-экономическими показателями, указанными в проектной документации.
   9. «**Фактическая Приведённая Площадь**» – площадь Объекта Долевого Строительства, определяемая на основании Фактической Площади путём применения к площади лоджий, веранд, балконов, террас Объекта Долевого Строительства (при их наличии) понижающих коэффициентов, установленных Приказом Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр.
   10. «**Закон № 214**» – Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
   11. «**Проектная Декларация**» – проектная декларация в отношении Здания, размещаемая Застройщиком в свободном доступе в соответствии с Законом № 214, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника Долевого Строительства путем публикации в установленном Законом № 214 порядке.
   12. **«Цена Метра»** – цена 1 (одного) квадратного метра Проектной Приведённой Площади и Фактической Приведённой Площади, применяемая для расчёта Цены Договора.
   13. «**Цена Договора**» – денежные средства, уплачиваемые Участником Долевого Строительства Застройщику по Договору.
   14. «**Уполномоченный банк» / «Эскроу-Агент»** / **«ПАО Сбербанк»** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Местонахождение: г. Москва, Адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 №1481) Телефон: +74955005550, email: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru).
2. **ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
   2. Правовым основанием для заключения Договора является:
      1. Договор аренды земельного участка № М-03-058386 от 04.05.2022 г., зарегистрирован Управлением Росреестра по Москве 20.05.2022 за № 77:03:0003014:7250-77/051/2022-2, объект – земельный участок площадью 4502 +/- 23 кв.м., кадастровый номер 77:03:0003014:7250, земли населенных пунктов, предоставлен в пользование для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 12 июля 2022 г. № РФ-77-4-53-3-16-2022-4412, а именно: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); предоставление коммунальных услуг (3.1.1), адрес г. Москва, Электрозаводская ул., вл. 60;
      2. Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_.\_\_.202\_\_ г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
      3. Проектная декларация, размещенная в сети Интернет, в Единой информационной системе жилищного строительства.
   3. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 380B00R6K от «14» декабря 2023 г., заключенного между ПАО Сбербанк и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская». Права по договору аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк. Права требования Застройщика на оплату платежей по Договору находятся в залоге у ПАО Сбербанк. Уступка прав Застройщика по Договору допускается с согласия ПАО Сбербанк.
3. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Здание и после получения Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства, а Участник Долевого Строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект Долевого Строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
   2. Основные характеристики Объекта Долевого Строительства (проектные, указаны в соответствии с информацией, включённой в Проектную Декларацию на момент заключения Договора):

|  |  |
| --- | --- |
| **Объект** | **Квартира** |
| **Назначение** | **Жилое** |
| **Корпус** | [•] |
| **Этаж** | [•] |
| **Количество комнат** | [•] |
| **Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас** | [•] |
| **Условный номер** | [•] |
| **Проектная Площадь** | [•] |
| **Проектная Приведённая Площадь** | [•] |

План Объекта Долевого Строительства, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта Долевого Строительства (при их наличии): комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, веранд, балконов, террас, а также их площади, местоположение Объекта Долевого Строительства на этаже содержится в Приложении № 1 к Договору.

* 1. Основные характеристики Здания изложены в п. 1.2 Договора.
  2. Право собственности Участника Долевого Строительства на Объект Долевого Строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию недвижимости. Объект Долевого Строительства приобретается Участником Долевого Строительства для личных (семейных) нужд.
  3. Право на оформление в собственность Объекта Долевого Строительства возникает у Участника Долевого Строительства при условии надлежащего выполнения Участником Долевого Строительства своих обязательств по Договору и подписания Сторонами Передаточного Акта.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязан:**
      1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Объект Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства по Передаточному Акту при условии выполнения в полном объеме Участником Долевого Строительства своих обязательств по Договору.
      2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта Долевого Строительства информировать Участника Долевого Строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством.
   2. **Застройщик вправе:** 
      1. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214.
      2. Требовать от Участника Долевого Строительства уплаты Цены Договора, а также доплаты Цены Договора в случае, предусмотренном в п. 7.8 Договора.
   3. **Участник Долевого Строительства обязан:**
      1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном Договором.
      2. В случаях, предусмотренных Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к Договору.
      3. Принять Объект Долевого Строительства по Передаточному Акту в порядке, установленном Договором.
      4. После передачи Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства по Передаточному Акту, Участник Долевого Строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта Долевого Строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Здании, в котором располагается Объект Долевого Строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего обязан заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Здания, в котором располагается Объект Долевого Строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в Здании.
      5. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. В случае, если в указанный срок Участник Долевого Строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.
      6. До подписания Передаточного Акта в отношении Объекта Долевого Строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта Долевого Строительства (включая, но не ограничиваясь, работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта Долевого Строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.); как до, так и после подписания Передаточного Акта не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Здании работы, которые затрагивают его фасад и элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).
      7. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Здания, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав.
      8. До полной оплаты Цены Договора не вправе распоряжаться получаемыми по Договору имущественными правами на Объект Долевого Строительства (в том числе заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект Долевого Строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем третьим лицам) без предварительного письменного уведомления Застройщика (за исключением возникновения ипотеки в силу закона).

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. На дату подписания Договора планируемым сроком получения Застройщиком Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию указан в Проектной Декларации. Указанный срок может быть изменен (сокращен или увеличен) Застройщиком, что не влияет на срок передачи Застройщиком Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства и не требует заключения дополнительного соглашения к Договору.
   2. Застройщик обязуется передать Объект Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства по Передаточному Акту после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в срок не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_\_ года.
   3. В случае если строительство (создание) Здания не может быть завершено в срок, указанный в п. 5.2 Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику Долевого Строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.
   4. В случае если строительство Здания будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта Долевого Строительства после надлежащего уведомления Участника Долевого Строительства.
   5. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником Долевого Строительства уведомления о завершении строительства Здания Участник Долевого Строительства обязан выполнить обязательства, предусмотренные разделом 4 Договора, и принять Объект Долевого Строительства.
   6. С момента подписания Передаточного Акта риск случайно гибели Объекта Долевого Строительства признается перешедшим к Участнику Долевого Строительства.
   7. При уклонении Участника Долевого Строительства от подписания Передаточного Акта или при отказе Участника Долевого Строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Долевого Строительства. При этом риск случайной гибели Объекта Долевого Строительства признается перешедшим к Участнику Долевого Строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта Долевого Строительства.
   8. В случае уклонения Участника Долевого Строительства от принятия Объекта Долевого Строительства, Участник Долевого Строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник Долевого Строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Здания и Объекта Долевого Строительства пропорционально доле Участника Долевого Строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Здания до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта Долевого Строительства.
   9. В случае если в Объекте Долевого Строительства имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению (далее – «**Существенные Дефекты**»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяносто) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник Долевого Строительства вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства и, соответственно, подписания Передаточного Акта до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник Долевого Строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов.
   10. Участник Долевого Строительства не вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта Долевого строительства (далее – **«Несущественные Дефекты»**). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному Акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного Акта. При этом Участник Долевого Строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного Акта, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов.
   11. В случае если Участник Долевого Строительства отказался от подписания Передаточного Акта в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта Долевого Строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приемки Объекта Долевого Строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.
   12. Стороны договорились, что подписание Передаточного Акта позднее срока, указанного в п. 5.2 Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов, не является нарушением срока, указанного в п. 5.2 Договора.
   13. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника Долевого Строительства от подписания Передаточного Акта и приемки Объекта Долевого Строительства является:
       1. указание на наличие Несущественных Дефектов (п. 5.10 Договора);
       2. расхождение общей площади квартиры и (или) общей площади машиноместа (указанной в Передаточном Акте) относительно проектной площади квартиры и проектной площади машино-места в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
       3. использование во внутренней отделке Объекта Долевого Строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
       4. неоднородность и естественность дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
       5. внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке, за исключением существенных изменений проектной документации, в результате которых Участник Долевого Строительства лишается того, на что был вправе рассчитывать при заключении Договора.
   14. В указанных случаях Участник Долевого Строительства не вправе:
       1. отказаться от Договора;
       2. требовать возврата Цены Договора;
       3. отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства;
       4. требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта Долевого Строительства;
       5. требовать соразмерного уменьшения Цены Договора;
       6. требовать компенсации расходов на изменение Объекта Долевого Строительства своими силами.
   15. Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта Долевого Строительства и не могут быть признаны Существенными Дефектами.
2. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Гарантийный срок в значении статьи 7 Закона № 214 (далее – «**Гарантийный Период**») на Объект Долевого Строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования и внутренних отделочных работ) составляет 5 (пять) лет со дня подписания Передаточного Акта. Гарантийный Период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта Долевого Строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания Передаточного Акта.
   2. В течение сроков, указанных в п. 6.1 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником Долевого Строительства за качество строительства Объекта Долевого Строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта Долевого Строительства.
   3. В случае выявления в течение Гарантийного Периода Существенных Дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта Долевого Строительства и не связанных с нормальным износом, Участник Долевого Строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных Дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник Долевого Строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных Дефектов.
   4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта Долевого Строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного Периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта Долевого Строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником Долевого Строительства или привлеченными им третьими лицами.
3. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**
   1. Цена Договора определяется как произведение Цены Метра, составляющей [•], и Проектной Приведённой Площади.
   2. Цена Договора, определенная на момент заключения Договора, составляет [•]. Стороны согласовали, что Цена Договора может быть изменена без подписания дополнительного соглашения к Договору в случае, установленном п. 7.3 Договора, с обязательным проведением взаиморасчетов в соответствии с п. 7.3 Договора.
   3. В случае, если Фактическая Приведённая Площадь будет отличаться более чем на 1 (один) % от Проектной Приведённой Площади, Стороны произведут следующие взаиморасчёты:
      1. Если Фактическая Приведённая Площадь окажется больше Проектной Приведённой Площади, Участник Долевого Строительства обязуется доплатить Застройщику сумму, рассчитываемую как произведение Цены Метра и разницы между Фактической Приведённой Площадью и Проектной Приведённой Площадью. Участник Долевого Строительства уплачивает сумму, указанную в настоящем пункте Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.
      2. Если Проектная Приведённая Площадь окажется больше Фактической Приведённой Площади, Застройщик обязуется вернуть Участнику Долевого Строительства сумму, рассчитываемую как произведение Цены Метра и разницы между Проектной Приведённой Площадью и Фактической Приведённой Площадью. Застройщик уплачивает сумму, указанную в настоящем пункте Договора, в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Участника Долевого Строительства, содержащего банковские реквизиты Участника Долевого Строительства в объёме достаточном для совершения банковского перевода.
   4. Участник Долевого Строительства оплачивает сумму, указанную в п. 7.2 Договора, в порядке, предусмотренном Приложением № 3 к Договору. Оплата производится путём внесения соответствующей суммы на эскроу-счёт, открываемый Участником Долевого Строительства у Эскроу-Агента.
   5. Срок условного депонирования денежных средств на эскроу-счёте, указанном в п. 7.4 Договора, не должен превышать срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания, указанный в Проектной Декларации, более чем на 6 (шесть) месяцев.
   6. Обязательство Участника Долевого Строительства по уплате денежных средств, указанных в п. 4.2 Договора, считается исполненным с момента поступления соответствующей суммы на эскроу-счёт, открытый у Эскроу-Агента.
   7. Все остальные обязательства Участника Долевого Строительства, предусматривающие уплату каких-либо денежных средств Застройщику (в т. ч. предусмотренные подп. (а) п. 7.3, п. 9.3, п. 9.6 Договора), считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика.
   8. В случае, если к моменту передачи Объекта Участнику Долевого Строительства Цена Договора не будет оплачена полностью (с учётом доплаты в соответствии с п. 4.3.1 Договора), Стороны отражают в Акте размер задолженности Участника Долевого Строительства, а Объект (право собственности Участника Долевого Строительства на Объект) поступает в залог Застройщика в обеспечение исполнения обязательства по оплате Цены. Стороны обязуются подать в уполномоченный орган все необходимые заявления и документы в целях государственной регистрации в отношении Объекта ипотеки (залога) в пользу Застройщика.
   9. В случае, если в Акте не содержится информация об отсутствии задолженности Участника Долевого Строительства перед Застройщиком, такая задолженность предполагается.
4. **УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ**
   1. Уступка Участником Долевого Строительства прав и (или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного Акта при условии полной оплаты Цены Договора.
   2. В случае неполной уплаты Участником Долевого Строительства Цены Договора, уступка Участником Долевого Строительства прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
   3. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника Долевого Строительства произвести уступку прав (требования) на Объект Долевого Строительства полностью или частично, Участник Долевого Строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект Долевого Строительства.
   4. Замена Участника Долевого Строительства по Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник Долевого Строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике Долевого Строительства.
   5. В той мере, в которой это допускается применимым законодательством, Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по Договору (как в целом, так и в части).
5. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214.
   2. Участник Долевого Строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте Долевого Строительства до оформления права собственности Участника Долевого Строительства на Объект Долевого Строительства.
   3. Участник Долевого Строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Здания, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником Долевого Строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.
   4. В случае нарушения срока передачи Объекта Долевого Строительства в установленный Договором срок, Застройщик уплачивает Участнику Долевого Строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен Законом № 214.
   5. В случае просрочки Участником Долевого Строительства уплаты Цены Договора на срок более 2 (двух) месяцев Застройщик будет вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии п. 10.3 Договора.
   6. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены Договора и (или) доплаты Цены Договора в соответствии с п. 7.8 Договора, Участник Долевого Строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
6. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Расторжение или изменение Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в пункте 10.2. Договора.
   2. Односторонний отказ Сторон от исполнения Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом № 214. 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.
   3. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае просрочки внесения платежа более чем два месяца. В случае просрочки оплаты Цены Договора Застройщик направляет Участнику Долевого Строительства сообщение о необходимости оплаты Цена Договора и последствиях неоплаты. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре.
   4. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-Агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в Уполномоченном банке. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
   5. В случае, если к моменту расторжения Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Уполномоченный банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.
7. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств, если их неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть землетрясений, наводнений, ураганов, смерчей, засухи и т. д., действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, установление нерабочих дней), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение соответствующих обязательств.
   2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.
   3. С момента наступления обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения обязательств по Договору увеличиваются на время действия таких обстоятельств.
8. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**
   1. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Зданием и/или правом аренды Земельного участка без согласия Участника Долевого Строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на Земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей Земельного участка, с целью определения части Земельного участка, занятого Зданием и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением Земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом № 214.
   2. Участник Долевого Строительства дает согласие Застройщику в соответствии со ст. 13 Закона № 214 на передачу в залог, в том числе последующий залог, любому банку и/или иному лицу, в случае обращения банком взыскания на предмет залога/уступки прав (требований) по кредиту, обеспеченному залогом: предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, Земельного участка, строящегося (создаваемого) на Земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; объекта незавершенного строительства с момента государственной регистрации права собственности Застройщика на такой объект; Объекта долевого строительства с даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и до даты передачи Объекта Долевого Строительства в порядке, установленном ст. 8 Закона № 214, Участнику Долевого Строительства, в обеспечение исполнения любых обязательств Застройщика перед банком.
   3. Участник Долевого Строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона № 214, ст. 345 Гражданского кодекса РФ на замену права аренды Земельного участка в случае корректировки (изменения) границ Земельного участка, отведенного для строительства Здания (включая уменьшение площади Земельного участка), в том числе вследствие разделения Земельного участка в результате его межевания, при условии, что право аренды вновь возникшего (образованного) земельного участка, полученного в результате разделения исходного Земельного участка, будет обеспечивать расположенное на нем строящееся Здание.
   4. Участник Долевого Строительства дает согласие на передачу имущества, указанного в ч. 1 – 3 ст. 13 Закона № 214, в том числе права аренды Земельного участка, в залог/последующий залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории Земельного участка.
   5. Содержание ст.13 Закона № 214 и ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ Участнику Долевого Строительства разъяснено и понятно. В случае замены права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, Участник Долевого Строительства каких-либо претензий, в том числе финансовых, не имеет и иметь не будет.
   6. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника Долевого Строительства на Объект Долевого Строительства в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
   7. Участник Долевого Строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
   8. Участник Долевого Строительства ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Здания (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.
   9. Участник Долевого Строительства уведомлен и согласен, что в составе Здания согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, машино-мест, которые не входят в состав общего имущества и подлежат передаче в частную собственность по заключаемым Застройщиком договорам.
   10. Участник Долевого Строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Участника Долевого Строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник Долевого Строительств обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.
   11. Подписывая Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на передачу земельного участка, строящегося на нем Здания и его частей в залог (в том числе последующий) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве, а также договорам, заключенным с Уполномоченным банком.
   12. В случае подписания Передаточного Акта до момента исполнения Участником Долевого Строительства обязательства по полной оплате Цены Договора Объект Долевого Строительства считается находящимся в залоге у Застройщика.
   13. Подписанием Договора Участник Долевого Строительства подтверждает свое ознакомлением с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Здания, которая имеется на дату подписания Договора. Участник Долевого Строительства вправе ознакомиться с актуальной документацией в Единой информационной системе жилищного строительства.
   14. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
   15. Объект Долевого Строительства подлежит оформлению в личную собственность Участника Долевого Строительства. При этом Участник Долевого Строительства заявляет о том, что на момент подписания Договора в зарегистрированном браке не состоит.
9. **УВЕДОМЛЕНИЯ**
   1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом № 214:
      1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте ценным письмом с описью вложения.
      2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта Долевого Строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику Долевого Строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока начала передачи, установленного в п. 5.2 Договора, по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником Долевого Строительства в Договоре или вручено Участнику Долевого Строительства лично под расписку.
   2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.
   3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник Долевого Строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
   4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1 – 13.1.2 Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.
10. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**
    1. Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган документов, необходимых для государственной регистрации Договора или дополнительных соглашений к нему, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора или соответствующего дополнительного соглашения.
    2. Право собственности на завершенный строительством Объект Долевого Строительства возникает у Участника Долевого Строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. При этом у Участника Долевого Строительства в силу закона одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании.
11. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
    1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, но применяется к отношениям Сторон с даты его подписания и заменяет собой все предыдущие договоренности между Сторонами относительно его предмета. Действие Договора прекращается в момент исполнения Сторонами всех обязательств по Договору либо расторжения Договора в установленном порядке.
    2. Изменения к Договору вступают в силу только после подписания их Сторонами и после их государственной регистрации, выполненной надлежащим образом, если это требуется действующим законодательством.
    3. Если Договор содержит обязанность Стороны действовать, Сторона производит такое действие за собственный счет, если не указано иное.
    4. Если Договор содержит обязанность одной Стороны совершить определенные при получении требования другой Стороны, то такие действия должны быть совершены в сроки, установленные Договором, а если такие сроки не установлены – в требовании о совершении действия. В случае отсутствия сроков в Договоре или в требовании Стороны другая Сторона обязуется совершить необходимые от нее действия в течение разумного срока, который в любом случае не должен превышать 20 (двадцать) календарных дней.
    5. Все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника Долевого Строительства на Объект Долевого Строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
    6. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и состоят из следующего:
       1. Приложение № 1 – План Объекта Долевого Строительства и описание Объекта Долевого Строительства;
       2. Приложение № 2 – Согласие на обработку персональных данных;
       3. Приложение № 3 – Порядок оплаты.
    7. В случае каких-либо противоречий между положениями основного текста Договора и приложений к нему, преимущественную силу имеет основной текст Договора.
    8. Если какое-либо из условий Договора будет признано незаконным или не имеющим юридической силы, все другие условия Договора остаются в силе, а такое незаконное или не имеющее юридической силы условие, по возможности, подлежит изменению, в целях придать ему юридическую силу в соответствии с намерениями Сторон.
    9. Если какое-либо условие Договора будет противоречить Закону № 214, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора, если иное не следует из императивных положений Закона № 214-ФЗ.
    10. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах на русском языке, по одному подлинному экземпляру на русском языке для каждой из Сторон.
12. **РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Участник Долевого Строительства:**  **Гражданин(ка) РФ**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,**  \_\_.\_\_.19\_\_ года рождения, пол \_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: гор. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, паспорт РФ: \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.20\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН  Почтовый адрес для получения корреспонденции: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Контактный телефон: +7\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»**  ОРГН 5137746199740  ИНН/КПП 7725812972/771501001  Адрес юридического лица: 127018, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Бутырский, ул. Складочная, д. 1, стр. 9 |
| **Участник Долевого Строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | **Застройщик:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ О.С. Полковниченко**/**  М.П. |

***Приложение № 1 к***

***Договору участия в долевом строительстве  
№ № Э60-\_\_-\_\_-\_\_от [•] года***

**План Объекта Долевого Строительства**

|  |
| --- |
|  |

**Описание Объекта Долевого Строительства**

Объект Долевого Строительства передаётся Участнику Долевого Строительства в следующем состоянии:

1. ***Отделка мест общего пользования***

Отделка помещений общего пользования, входящих в состав Общего Имущества, выполняется Застройщиком. К помещениям общего пользования в том числе относятся:

* входные группы в жилые здания (в т. ч. вестибюли) с входным тамбуром, лестницей и лифтовым холлом;
* поэтажные лифтовые холлы, коридоры;
* эвакуационные лестницы.

1. ***Описание технического состояния Объекта***

Объект передаётся Застройщиком Участнику Долевого Строительства без отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

* + внутриквартирные перегородки в местах, предусмотренных проектом, обозначаются трассировкой в 1 (один) ряд высотой в 1 (один) блок из блоков ячеистого бетона или аналогичного материала (помимо стен, граничащих с шахтами прохождения инженерных коммуникаций, которые выкладываются по проекту на полную высоту). Перегородки санузлов, предусмотренные проектом, обозначаются трассировкой в 1 (один) ряд из плит гипсовых пазогребневых гидрофобизированных. Инженерные шахты обозначаются трассировкой в 1 (один) ряд из плит гипсовых пазогребневых гидрофобизированных. (помимо шахт прохождения инженерных коммуникаций, которые выкладываются по проекту на полную высоту из кирпича);
  + без отделки полов, стяжка полов не предусмотрена. В мокрых зонах гидроизоляция не выполняется
  + без отделки стен и потолка;
  + отделка оконных откосов не выполняется;
  + подоконные доски/плиты не устанавливаются;
  + межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются;
  + окна, балконные двери — двухкамерный и однокамерные стеклопакеты;
  + межкомнатные двери не устанавливаются;
  + встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстолья) — не выполняется;
  + выполняется установка входных дверных блоков — по проекту.

Все последующие работы по доведению помещений Объекта до полной готовности выполняются Участником Долевого Строительства.

***Инженерные системы и оборудование Объекта***

* + Инженерные системы и другое оборудование предусматриваются в соответствии с техническими условиями на присоединение к городским сетям и проектом.
  + Проектом предусмотрен монтаж квартирного щитка механизации. Электрические плиты не поставляются и не устанавливаются.
  + Предусмотрен монтаж межблочного кабеля управления централизованной системы кондиционирования от внешнего блока к месту установки квартирного щита механизации.
  + Слаботочные системы. Проектом предусмотрено устройство коммуникационных шкафов в местах общего пользования для поквартирного подключения сетей телефонии, телевидения, домофонной связи, подключение осуществляется по заявкам собственников. Внутриквартирная разводка слаботочных систем не выполняется. Оконечные устройства домофонной связи в квартирах выполняется собственником.
  + Пожарная сигнализация и Система оповещения о пожаре выполняется в объёме, предусмотренном проектом. Пожарные извещатели и оповещатели устанавливаются в квартирах в соответствии с нормативными требованиями.
  + Холодное и горячее водоснабжение. Выполняется монтаж стояков с отводами и установкой квартирных водяных счётчиков в зоне МОП без выполнения трубных разводок для подключения сантехнического оборудования. Трубопроводы ХВС и ГВС прокладываются до ввода в квартиру. На конце трубопроводов устанавливаются заглушки. На трубопроводе холодного водоснабжения на вводе в квартиру выполняется ответвление с установкой запорного крана (для подключения устройства внутриквартирного пожаротушения)
  + Автоматическое водяное пожаротушение. В корпусах С, D, Е, F предусмотрено автоматическое водяное пожаротушение. В квартире выполняется разводка трубопроводов под потолком помещений и установка спринклерных оросителей над проемами окон.
  + Сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки и прочее) не устанавливается.
  + Водоотведение. Стояки водоотведения выполняются с установкой необходимых фасонных частей (тройников или крестовин) с заглушками, без выполнения трубных разводок для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек и т. д.). На одном из стояков в каждой квартире, выполняется тройник с заглушкой (для присоединения через капельную воронку трубопровода дренажа от внутреннего блока кондиционирования).
  + Предусмотрена центральная система вентиляции с принудительным притоком воздуха в объём квартиры. Предусмотрена раздельная вытяжка из санузлов и кухни. Трассировка воздуховодов по помещениям в пределах квартир не выполняется.
  + Система отопления выполняется в объёме проекта строительства Здания, с установкой временных отопительных приборов.
  + Внешние блоки системы кондиционирования для квартир устанавливаются централизованно. Внутренние блоки устанавливает Участник Долевого Строительства за собственный счёт, с предварительным согласованием оборудования с управляющей компанией Здания.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного уведомления Участника Долевого Строительства и без согласования с ним:

* параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта Долевого Строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта Долевого Строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в Приложении № 1 к Договору;
* расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта Долевого Строительства.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Участник Долевого Строительства:**  **Гражданин(ка) РФ** | **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»** |
| **Участник Долевого Строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | **Застройщик:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ О.С. Полковниченко**/**  М.П. |

***Приложение № 2 к***

***Договору участия в долевом строительстве  
№ Э60-\_\_-\_\_-\_\_от [•] года***

**СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник Долевого Строительства предоставляет своё согласие на обработку персональных данных (далее — «**Согласие**») Застройщику на следующих условиях:

1. Согласие даётся на обработку персональных данных. В рамках настоящего Согласия под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными.
2. Перечень персональных данных, на обработку которых Участник Долевого Строительства даёт Согласие:

* фамилия, имя, отчество;
* адрес электронной почты (email);
* контактный телефон;
* паспортные данные;
* данные почтовых адресов и адресов регистрации;
* банковские реквизиты.

1. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых даётся Согласие, общее описание используемых Застройщиком способов обработки персональных данных в соответствии с п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». В ходе обработки с персональными данными будут совершены следующие действия: сбор; запись; систематизация; накопление; хранение; уточнение (обновление, изменение); использование; передача (предоставление, доступ) третьим лицам; обезличивание; блокирование; удаление; уничтожение.
2. Передача (предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам осуществляется на основании Законодательства или Договора. Перечень лиц, которым Участник Долевого Строительства предоставляет персональные данные, включает в себя:

* лиц, входящих с Застройщиком в одну группу, определяемую и раскрываемую в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»;
* лиц, с которыми у Застройщика заключены договоры о предоставлении маркетинговых услуг;
* лиц, с которыми у Застройщика заключены договоры о предоставлении услуг по разработке и сопровождению программного обеспечения;
* лиц, с которыми у Застройщика заключены агентские договоры и договоры о предоставлении услуг;
* любой государственный орган, правоохранительные органы, центральные или местные исполнительные органы власти, другие официальные или государственные органы или суды Российской Федерации, в отношении которых Застройщик обязан предоставлять информацию в соответствии с применимым законодательством по соответствующему запросу;
* консультантов (использующих любую организационно-правовую форму осуществления предпринимательской деятельности), оказывающих услуги Застройщику по заключенным с Застройщиком соглашениям, и банки.

Настоящий перечень является открытым, Застройщик вправе передавать персональные данные Участника Долевого Строительства также в случаях, в которых такое предоставление необходимо для исполнения требований Законодательства и договоров, заключённых с Участником Долевого Строительства.

1. Согласие действует 20 (двадцать) лет.
2. Участник Долевого Строительства вправе в любое время отозвать своё Согласие путём направления Застройщику письменного заявления об отказе от обработки его персональных данных. При этом Участник Долевого Строительства принимает во внимание, что в соответствии с действующим законодательством о персональных данных Согласие Участника Долевого Строительства не требуется в случае, если обработка персональных данных осуществляется в целях исполнения Договора, одной из Сторон которых является сам Участник Долевого Строительства, а также в случае, если обработка персональных данных необходима для осуществления прав и законных интересов Застройщика, осуществляющего обработку персональных данных, или третьих лиц либо для достижения общественно значимых целей при условии, что при этом не нарушаются права и свободы субъекта персональных данных.
3. Участник Долевого Строительства предоставляет Согласие в целях исполнения договорных обязательств (в частности — Договора № Э60-\_\_-\_\_-\_\_от [•] года).

|  |
| --- |
| **Участник Долевого Строительства** |
| **ФИО**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

1. Принимая во внимание вышеуказанные условия, Участник Долевого Строительства также предоставляет Согласие для получения сводной информации об Участнике Долевого Строительства в маркетинговых и рекламных целях.
2. Согласие даётся в том числе на возможные информационные (рекламные) оповещения (в т. ч. осуществление информационных рассылок, рассылок о маркетинговых мероприятиях, специальных предложениях и акциях) посредством СМС, email, систем мгновенного обмена сообщениями, телефонных звонков.

|  |
| --- |
| **Участник Долевого Строительства** |
| **ФИО**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |

***Приложение № 3 к***

***Договору участия в долевом строительстве  
№ № Э60-\_\_-\_\_-\_\_от [•] года***

**ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

1. Для оплаты суммы, указанной в п. 7.2 Договора (за исключением суммы, определяемой в порядке п. 7.3.1 Договора), Участник Долевого Строительства в день подписания Договора открывает у Эскроу-Агента безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в размере **[•]** (далее – «**Аккредитив**»).
2. Условия Аккредитива:
3. плательщиком по аккредитиву является Участник Долевого Строительства;
4. банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Эскроу-Агент;
5. Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником Долевого Строительства в соответствии с п. 7.4 Договора, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве;
6. способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: путем направления Эскроу-Агентом уведомления об открытии Аккредитива по следующим адресам электронной почты Застройщика: [•];
7. Аккредитив выставляется на сумму [•];
8. способ исполнения Аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива;
9. условием исполнения Аккредитива является получение от Застройщика Банком электронной скан-копии, либо оригинал, либо нотариально заверенной копии, либо копии, заверенной сотрудником Банка, Договора, зарегистрированного в органе регистрации прав, либо скан-образ 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, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Уполномоченным банком. Договор должен быть предоставлен Застройщиком Эскроу-Агенту до истечения срока действия Аккредитива на электронную почту банка: [];
10. срок действия Аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия Аккредитива;
11. расходы по Аккредитиву несет Участник Долевого Строительства;
12. дополнительные условия Аккредитива – частичные платежи по Аккредитиву не разрешены.

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Участник Долевого Строительства:**  **Гражданин(ка) РФ** | **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Электрозаводская»** |
| **Участник Долевого Строительства:**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / | **Застройщик:**  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ О.С. Полковниченко**/**  М.П. |