

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____

город Москва

« ____ » _____ 20_ г.

Акционерное общество Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская» (сокращенное наименование – АО СЗ «Сенс.Сухаревская»), с местом нахождения: 123290, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Пресненский, ул. Ермакова Роща, д. 7А, стр.1, ИНН 7743341250, КПП 770301001, ОГРН 1207700201235, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании доверенности от _____ г., удостоверенной _____, зарегистрированной в реестре: № _____, с одной стороны,

Гражданин Российской Федерации _____/ФИО/, пол: ____, дата рождения _____, место рождения: _____, _____/все паспортные данные/, зарегистрирован (а) по месту жительства по адресу: _____, СНИЛС _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник», действующий (ая) от своего имени, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить Объект недвижимости – Жилой комплекс с подземной автостоянкой (далее – «Жилой комплекс»), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001089:3176, общей площадью 7 432 (семь тысяч четыреста тридцать два) +/- 30 кв.м. (далее – «земельный участок») по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Мещанский, пл. Малая Сухаревская, з/у 6, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену Договора и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, которое зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 18 октября 2022г. номер регистрации 77:01:0001089:3176-77/051/2022-1 (далее – «земельный участок»).

1.2. **Участники долевого строительства** – граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Жилого комплекса при условии размещения их на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Федеральный закон № 214-ФЗ»), и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Жилом комплексе.

1.3. **Объект долевого строительства** – квартира, указанная в Приложении №1 к настоящему Договору, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Основные характеристики Жилого комплекса, план Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики, месторасположение на этаже согласованы Сторонами в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора. План Объекта долевого строительства является проектным.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, который является неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с произведенной предчистовой (внутренней) отделкой (далее – «отделочные работы»). Перечень производимых внутренних отделочных работ и степень готовности Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику по настоящему Договору согласованы Сторонами Приложением № 1 к настоящему Договору. Указанный перечень производимых внутренних отделочных работ и степень готовности Объекта долевого строительства является исчерпывающим, Участник не вправе требовать изменения, дополнения внутренних отделочных работ по настоящему Договору, как в части, так и в полном объеме.

1.4. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 года № 854/пр,

состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади балкона, террасы с понижающим коэффициентом 0,3, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 октября 2016 года № 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади балкона, террасы с понижающим коэффициентом 0,3 в соответствии с данными технического плана Жилого комплекса, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. Застройщик осуществляет строительство Жилого комплекса на основании Разрешения на строительство № 77-01-021406-2024 от «04» марта 2024 г.

1.7. На дату подписания настоящего Договора земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, передан в залог Акционерному обществу МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК (ОГРН 1107711000022, ИНН 7750005588) (далее – «Банк»). От Банка получено согласие на заключение настоящего Договора.

1.8. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Жилой комплекс, Объект долевого строительства).

1.9. Руководствуясь статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ, статьей 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению земельного участка, на котором осуществляется строительство Жилого комплекса (включая раздел с сохранением земельного участка в измененных границах); межевание; осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела земельных участков, оформление прав на образованные земельные участки. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем Участник обязуется выдать в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

1.10. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» заявляет свое согласие на обработку, передачу и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

1.11. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства, размещена в единой информационной системе жилищного строительства. Содержащаяся в системе информация, размещена на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>. Участник подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства Жилого комплекса, размещенными на указанном сайте.

1.12. Объект долевого строительства приобретает в *(совместную/долевою, с указанием размера долей каждого)* собственность Участника с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Жилого комплекса, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства объекты, расположенные на земельном участке, на котором расположен Жилой комплекс. Размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество Жилого комплекса определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Организовать за счет привлеченных, собственных и (или) заемных денежных средств, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Жилого комплекса в установленные в проектной декларации сроки.

2.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

2.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

2.1.4. Обеспечить ввод Жилого комплекса в эксплуатацию в соответствии с установленным законом порядком.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Жилого комплекса, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия Жилого комплекса и Объекта долевого строительства проекту и СНИП, является оформленное в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

2.1.5. После ввода в эксплуатацию Жилого комплекса передать полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Федеральный закон № 218-ФЗ»).

2.1.6. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, в сроки и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, но не ранее чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательств по оплате Цены Договора, включая предусмотренные абз. 5 п. 3.1 Договора обязательства.

2.1.7. Передать Договор на государственную регистрацию в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, после получения Застройщиком уведомления об открытии эскроу-счета и уведомления об открытии аккредитива, указанных в п. 3.2.1. и п. 3.2.2. Договора, и зачисления на аккредитив суммы аккредитива, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 2.3.2. и п. 3.6. Договора.

2.2. Застройщик имеет право:

2.2.1. Передать Объект долевого строительства Участнику досрочно, но в любом случае не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

2.2.2. Вносить изменения в проектную документацию Жилого комплекса без письменного согласия Участника.

2.2.3. Сроки окончания строительства и ввода Жилого комплекса в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным причинам, которые могут повлиять на данные сроки, при условии, что изменение сроков ввода в эксплуатацию Жилого комплекса не влечет изменения срока передачи Объекта долевого строительства, согласованного Сторонами. Также безусловным, уважительным основанием для изменения Застройщиком в одностороннем порядке сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Жилого комплекса являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

2.2.4. Об изменении сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Жилого комплекса Застройщик информирует Участника посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф>. Размещение данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства признается Сторонами надлежащей формой уведомления Участника, дополнительно направление письменного уведомления не требуется.

2.3. Участник обязуется:

2.3.1. Оплатить Цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, с использованием счета эскроу, открытого в уполномоченном банке.

2.3.2. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника документы для государственной регистрации настоящего Договора.

Если после подписания настоящего Договора для государственной регистрации настоящего Договора потребуются от Участника дополнительные документы, Участник незамедлительно, но в любом

случае не позднее, чем в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения письменного запроса Застройщика, предоставит Застройщику такие документы.

2.3.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика Сообщения (уведомления) о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 4.3. Договора.

2.3.4. Принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательства по оплате Цены Договора, включая обязательства, предусмотренные абз. 5 п. 3.1 Договора.

2.3.5. Нести все расходы, предусмотренные п. 3.6. настоящего Договора.

2.3.6. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. При этом Участник несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором.

2.3.7. Не производить без получения на то всех необходимых согласований и разрешений, в том числе согласования Застройщика и/или необходимого количества голосов собственников помещений Жилого комплекса, какие-либо работы, затрагивающие фасад Жилого комплекса и его элементы, включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Жилого комплекса любых устройств и сооружений, (кондиционеров, их выносных блоков, антенн телеприема и т.п.), осуществление любых работ, затрагивающих внешний вид и конструкцию, составные элементы и цвета фасада (включая замену оконных рам). В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем пункте Договора, Застройщик либо управляющая компания Жилого комплекса имеет право привести фасад Жилого комплекса в первоначальное состояние и потребовать оплаты Участником любых понесенных расходов Застройщика/управляющей компании Жилого комплекса, в связи с приведением фасада Жилого комплекса в первоначальное состояние, а также потребовать возмещение Участником любых убытков Застройщика/управляющей компании Жилого комплекса, возникших по причине вмешательства Участника в облик фасада Жилого комплекса (в том числе, компенсировать наложенные штрафы).

2.3.8. Уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в пятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

2.4. Участник имеет право:

2.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ с соблюдением условий, предусмотренных разделом 6 Договора.

2.4.2. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора, если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иным недостатком, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

2.4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 2.4.2 Договора требование является оформленным надлежащим образом при соблюдении одновременно следующих условий:

- осмотр Объекта долевого строительства производится Участником лично и/или с участием уполномоченного на это представителем на основании нотариально оформленной доверенности, содержащей соответствующие полномочия, только в присутствии представителя Застройщика;

- при необходимости составляется Акт осмотра, по форме Застройщика, содержащий перечень недостатков/замечаний, выявленных при приемке Объекта долевого строительства, со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- при составлении Акта осмотра Сторонами согласован объективно необходимый срок для устранения выявленных замечаний/недостатков;
- Акт осмотра, подписывается Участником лично, либо представителем на основании нотариально оформленной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

При несоблюдении указанных выше условий требование не считается предъявленным Участником и не подлежит удовлетворению Застройщиком.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник имеет замечания непосредственно к качеству выполненных работ в Объекте долевого строительства в соответствии с п. 2.4.2 Договора, Участник одновременно подписывает с Застройщиком Акт приема-передачи Объекта долевого строительства и акт осмотра (в порядке, предусмотренном п. 4.6. Договора).

2.4.4. Участник вправе отказаться от исполнения Договора только в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства. При этом существенным признается недостаток, имеющий неустранимый характер или который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

2.4.5. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 2.4.2 Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по Договору) составляет **Сумма Договора Сумма Договора Прописью** (НДС не облагается).

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером после выполнения Застройщиком предусмотренных Приложением №1 к Договору отделочных работ, Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, установленной в Приложении №1 к Договору.

Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, которая будет определяться с учетом летних помещений (балконы, террасы) с понижающим коэффициентом 0,3 определяется Застройщиком на основании данных, полученных по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане Жилого комплекса, который является приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, с учетом летних помещений (балконов, террас) с понижающим коэффициентом 0,3, указанной в документации кадастрового инженера, и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере **Цена 1квм Цена 1квм Прописью**.

В случае увеличения Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, определенную на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае уменьшения Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства Застройщик обязан возратить Участнику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа (Акта об окончательных расчетах) к Договору и получения от Участника заявления на возврат денежных средств и реквизитов банковского счета Участника.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 5 настоящего пункта, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения

Застройщиком данных об Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане Жилого комплекса.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 6 настоящего пункта, при составлении и подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа (Акта об окончательных расчетах) к настоящему Договору между Застройщиком и Участником.

Указанная в абз. 4 настоящего пункта стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета Цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Проектной общей поведенной площадью Объекта долевого строительства, установленной в Приложении №1 к Договору.

3.2. Заключив настоящий Договор, Стороны выбрали и согласовали следующий порядок оплаты по Договору.

3.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником за счет собственных средств (Депонируемая сумма) в безналичном порядке, в соответствии с п. 3.2.2 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, путем внесения денежных средств на счет эскроу (далее – «счет эскроу»), открываемый Участником в уполномоченном банке АО «МОСОБЛБАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: АО МОСОБЛБАНК, место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 32, строение 1, ОГРН 1107711000022, ИНН 7750005588, регистрационный номер 1751, к/с 30101810900000000521 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525521; адрес электронной почты: escrow@mosobllbank.ru, номер телефона: +7 (495) 909-81-91.

• Бенефициар: **Акционерное общество Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская»** ИНН 7743341250, ОГРН 1207700201235.

• Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек

• Срок внесения Участником Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии со сроком, предусмотренным абз. 1 п. 3.2.1 Договора.

• Расходы Эскроу-агента Участником не оплачиваются.

• Бенефициар обязуется направить Эскроу-агенту после государственной регистрации Договора скан – образ выписки из Единого государственного реестра прав, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, содержащей сведения о государственной регистрации настоящего Договора /в случае электронной регистрации Договора - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств в сумме, указанной в п. 3.1 Договора, на счет эскроу, определенный в настоящем пункте.

3.2.2. Для зачисления Депонируемой суммы в счет оплаты цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора, на счет эскроу, Участник в дату подписания Сторонами настоящего Договора открывает аккредитив в уполномоченном банке «_____», место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, регистрационный номер _____, к/с _____ в _____, БИК _____ (далее- «Аккредитив») за свой счёт и своими силами, в размере _____ (_____) рублей ____ копеек (НДС не облагается), на следующих условиях:

- Вид Аккредитива – документарный, безотзывный, покрытый (депонированный);
- Сумма Аккредитива - _____ (_____) рублей ____ копеек;
- Срок действия Аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия в «_____», с возможной пролонгацией срока действия;
- Расходы по Аккредитиву несет Участник;
- Исполняющий банк: «_____», место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, регистрационный номер _____, к/с _____ в _____, БИК _____;

- Банк-эмитент: « _____ », место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, регистрационный номер _____, к/с _____ в _____, БИК _____;
- Банк Получателя - Эскроу-агент: АО МОСОБЛБАНК, место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 32, строение 1, ОГРН 1107711000022, ИНН 7750005588, регистрационный номер 1751, к/с 30101810900000000521 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525521;
- Получатель: Владелец счета эскроу- Участник (Депонент);
- Расчетный счет Получателя: счет эскроу;
- Условием исполнения Аккредитива является предъявление Застройщиком Исполняющему Банку, путем электронного документооборота следующих документов: скан – образ выписки из Единого государственного реестра прав, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, содержащей сведения о государственной регистрации настоящего Договора /в случае электронной регистрации Договора - архив электронных файлов с УКЭП регистратора;
- Закрытие Аккредитива производится:
 - по истечении срока действия Аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
 - при отказе Плательщика и Получателя средств от использования Аккредитива до истечения срока его действия;
 - при исполнении Аккредитива путем оплаты по нему денежных средств на счет эскроу.
- Частичные выплаты по Аккредитиву запрещены.
Участник обязуется предоставить Застройщику подтверждение об открытии указанного в настоящем пункте Аккредитива в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива путем предоставления письменного подтверждения с отметкой Банка.

Выбрав способ и порядок оплаты, указанный в п. 3.2.1 и п. 3.2.2 Договора, Участник подтверждает свое согласие на проведение расчетов по Договору в вышеуказанном порядке.

3.3. При оплате Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора, в назначении платежа должно быть указано: «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № **НомерДоговора** от **ДатаДоговора**, НДС не облагается».

3.4. Обязательства Участника по оплате Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора, считаются исполненными Участником в дату поступления денежных средств в полном объеме на указанный в п. 3.2.1 Договора счет эскроу, после государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Срок депонирования денежных средств устанавливается равным дате ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации, увеличенной на шесть месяцев.

3.6. Стороны несут расходы по государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

Участник несет расходы по государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, которые включают все нотариальные издержки (в случае их возникновения), расходы по уплате госпошлины, а также все иные платежи, налоги, сборы и пошлины, которые могут взиматься в соответствии с требованиями российского законодательства при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.7. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно разделу 4 Договора либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случае, предусмотренном п. 4.4 Договора. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме указанной п. 3.1 Цены Договора в определенном п. 3.2 Договора порядке и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями п. 4.1 Договора.

3.8. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора Участник возмещает Застройщику и/или должностному лицу Застройщика расходы на оплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом об участии в долевом строительстве на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4. Порядок приема – передачи Объекта долевого строительства

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса **в срок до «31» декабря 2027 года включительно**, при условии выполнения Участником предусмотренных в пунктах 3.1 - 3.4 Договора обязательств в полном объеме.

Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате, предусмотренному в п. 3.1 – 3.2 Договора, по правилам статьи 328 Гражданского кодекса РФ.

В случае неисполнения Участником обязательств по оплате, установленных в п. 3.1 – 3.2 Договора, в полном объеме, Застройщик приостанавливает исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства до даты фактического исполнения Участником предусмотренного п. 3.1 – 3.2 Договора обязательства. Стороны договорились, что при наличии указанных в настоящем абзаце обстоятельств Застройщик не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта долевого строительства Участнику.

4.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до дня передачи его Участнику по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства несет Застройщик.

4.3. Застройщик не менее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до наступления, установленного в п. 4.1 Договора срока обязан направить Участнику сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручает Участнику лично под расписку.

4.4. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры применяются в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником указанного в п. 4.3 Договора сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.5. Под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком требований к Объекту долевого строительства, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.6. Если у Участника имеются претензии непосредственно к качеству выполненных в Объекте долевого строительства работ, Стороны при необходимости составляют акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием перечня недостатков и сроков их устранения (далее – «Акт осмотра»).

4.7. Участник не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи если в Объекте долевого строительства отсутствуют недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования согласно части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ (несущественные недостатки). В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить недостатки (дефекты) в срок не более трех месяцев.

4.8. При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком недостатков (дефектов), выявленных при приемке Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником сообщения (уведомления) об устранении недостатков (дефектов) и готовности Объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) об устранении недостатков (дефектов) и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по указанному Участником адресу.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

4.9 Принимая во внимание, что Жилой комплекс представляет собой сложное с инженерной точки зрения здание, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком эксплуатирующая организация, Застройщик вправе предложить Участнику заключить договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого комплекса в момент передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

4.10. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего акта Застройщиком Участник самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Жилого комплекса (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

4.11. Участник извещен и согласен, что после ввода Жилого комплекса в эксплуатацию и до даты определения способа управления собственниками помещений Жилого комплекса, эксплуатация Жилого комплекса осуществляется Застройщиком самостоятельно. Участник с момента подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего акта Застройщиком и до момента подписания Участником долевого строительства с организацией, осуществляющей функции управления Жилым комплексом, договоров управления Жилым комплексом и предоставления жилищно-коммунальных услуг обязуется компенсировать Застройщику стоимость содержания и технической эксплуатации Жилого комплекса и Объекта долевого строительства.

4.12. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с организацией, осуществляющей функции управления Жилым комплексом, договоров управления Жилым комплексом и предоставления жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с эксплуатацией Жилого комплекса соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Жилом комплексе. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, указанные в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого комплекса (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником, начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по тарифам (счетам) управляющей компании. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.13. По соглашению Сторон в Объекте долевого строительства после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства может быть выполнена чистовая отделка на основании отдельно заключаемого Застройщиком (либо иным лицом, указанным Застройщиком) и Участником договора на выполнение чистовой отделки.

5. Качество и гарантийный срок

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник при наличии документов, подтверждающих соответствующие нарушения, выданных соответствующими компетентными органами вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами. При этом Участник не вправе совершать иные действия, предусмотренные подпунктом 2 и подпунктом 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется с даты подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Жилом комплексе.

5.5. В случае, если Объект долевого строительства передается Участнику с проведенными в нем отделочными работами, в объеме, предусмотренном Приложением №1 к Договору, то гарантийный срок на отделочные работы и материалы, используемые при производстве указанных работ, составляет 12 (Двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 Участником или привлеченными им третьими лицами.

6. Уступка прав требований по Договору

6.1. Стороны согласовали, что Участником допускается уступка права требования по Договору только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником такой уступки и при условии одновременной уступки прав и обязанностей по договору на выполнение чистовой отделки Объекта долевого строительства, заключенному между Участником и Застройщиком.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один подлинный экземпляр выписки из Единого государственного реестра прав, удостоверенной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, содержащей сведения о государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору и, в случае электронной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору - архив электронных файлов с УКЭП регистратора договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.

7. Ответственность сторон и расторжение Договора

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

7.3. В случае нарушения установленных разделом 3 Договора сроков оплаты Застройщик вправе потребовать, а Участник в этом случае оплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

7.4. В случае несоблюдения Участником сроков принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи Объекта долевого строительства более чем на 10 (Десять) календарных дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства, за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

7.5. В случае, если в соответствии с Договором оплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа более чем на 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 7.6 Договора.

В случае, если в соответствии с Договором оплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей, в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа более чем на 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 7.6 Договора.

7.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 7.5 Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под роспись.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения или вручено Участнику лично под роспись. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.7. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере и порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.8. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если в установленные п. 3.2 Договора сроки Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или открыт счет эскроу у Эскроу-агента и/или открыт аккредитив и/или в течение 3 (трех) рабочих дней с даты открытия аккредитива не зачислена сумма аккредитива. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору по почте заказным письмом с описью вложения.

7.9. В целях соблюдения норм Закона об участии в долевом строительстве Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора Участник обязуется возместить Застройщику все понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера), войну или военные действия, террористические акты, забастовки, изменения действующего законодательства, повлекшие за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <https://www.phantom.moscow>.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

9. Действие Договора и прочие условия

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть выполнены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон.

9.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным:

- доставкой курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
- ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 10 Договора.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что в рамках настоящего Договора надлежащим способом уведомления Застройщиком Участника помимо способа, согласованного Сторонами в п. 9.2 и п. 9.4 Договора, является направление письма на следующий адрес электронной почты: _____ @ _____.

9.4. Застройщик, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф. Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

9.5. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня ее получения.

9.6. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации. В случае невозможности разрешения спора во внесудебном порядке спор подлежит рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Подписавшие настоящий Договор Стороны заверяют, что они правомочны его подписать, и, что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.8. [Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке Свидетельство о заключении брака: Серия _____ № _____, место

государственной регистрации _____, кем выдано _____, дата выдачи: _____, требования ст. 35 СК РФ Участником долевого строительства выполнены – имеется нотариально удостоверенное соглашение супруга/супруги Участника на сделку. /Участник Заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке].

9.9. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения обеими Сторонами принятых на себя обязательств. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 425 Гражданского кодекса РФ Стороны соглашаются, что условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания настоящего Договора.

9.10. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу – один для Участника, один – для Застройщика, и один - для органа, для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

9.10.1. Приложения к Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – Предварительный план и характеристики Объекта долевого строительства.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>Застройщик: Акционерное общество Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская»</p> <p>Адрес (место нахождения): 123290, г. Москва, вн.тер. г. Муниципальный округ Пресненский, ул. Ермакова Роща, д. 7А, стр.1</p> <p>Почтовый адрес: 125009, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер. Вознесенский, д. 11, стр. 2 ИНН 7743341250, КПП 770301001 ОГРН 1207700201235</p> <p>Платежные реквизиты: Расчетный счет № 40702810400000323542, открыт в ПАО "Промсвязьбанк" Корр. счет № 30101810400000000555 БИК 044525555</p>	<p>Участник: Гражданин Российской Федерации</p> <p>_____</p> <p>пол: _____,</p> <p>дата рождения: _____,</p> <p>место рождения: _____,</p> <p>паспорт: _____, выдан _____,</p> <p>дата выдачи: _____,</p> <p>код подразделения: _____,</p> <p>зарегистрирован_ по месту жительства по адресу: _____,</p> <p>СНИЛС: _____,</p> <p>Почтовый адрес: _____,</p> <p>Адрес электронной почты: _____,</p> <p>Контактный телефон: _____.</p>
<p>Представитель по доверенности</p> <p>_____ / _____ /</p>	<p>_____ / _____ /</p>

**Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве
№ Номер Договора от Дата Договора года**

1. Характеристики Объекта долевого строительства и Цена Договора

Вид Объекта (назначение)	Условный номер Объекта на плане этажа	Этаж	Проектная Общая приведенная площадь, кв.м. (с учетом летних помещений (балконы, террасы) с понижаемым коэффициентом 0,3))	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Цена Договора, руб.

Стороны принимают во внимание, что номер Объекта долевого строительства является условным и может быть изменен при выполнении работ по техническому и кадастровому учету Жилого комплекса /Объекта долевого строительства.

2. Проектный план Объекта долевого строительства и предварительное (проектное) планировочное решение и местоположение Объекта долевого строительства на этаже

2.1. Основные характеристики Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства – помещение, предназначенное для временного проживания № **НомерУсловный (УсловныйНомерПрописью)**, входящие в состав Жилого комплекса, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса, имеющее следующие проектные характеристики:

1. Назначение Объекта долевого строительства – жилое
2. Этаж –
3. Корпус -
4. Номер Объекта долевого строительства на плане этажа: ___ (_____).
5. Проектная общая приведенная проектная площадь - кв. м
6. Количество комнат -
7. Площадь комнат:
Гостиная ___ кв.м.
Спальня ___ кв.м.
8. Площадь иных помещений:
 - Кухня-ниша - ___ кв. м
 - Кухня - ___ кв. м
 - Кухня-столовая - ___ кв. м
 - Столовая - ___ кв. м
 - Прихожая - ___ кв. м
 - Санузел - ___ кв. м
 - Кладовая - ___ кв. м
 - Постирочная - ___ кв. м

- Гардеробная - ___ кв. м
- Коридор - ___ кв. м
- Холл - ___ кв. м
- Балкон/Терраса - ___ кв.м. (заполняется при наличии летнего помещения).

3. Основные характеристики Жилого комплекса

- 3.1. Вид – многоэтажная жилая застройка;
- 3.2. Назначение – жилое;
- 3.3. Количество этажей – 7-9 +3 подземных;
- 3.4. Общая площадь Жилого комплекса (проектная) – 28 490 кв.м.;
- 3.5. Материал наружных стен и каркаса - монолитный железобетон;
- 3.6. Материал перекрытий – монолитный железобетон;
- 3.7. Класс энергоэффективности - А;
- 3.8. Сейсмостойкость – не более 5.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с выполненной предчистовой отделкой, включающей в себя:

№	Характеристика	Описание
1	Отделка стен и перегородок	<ul style="list-style-type: none"> • межквартирные стены и перегородки с устройством звукоизоляции, шпатлевание; • монолитные конструкции внутри квартиры – облицовка ГКЛ (гипсокартонный лист) и/или оштукатуривание, шпатлевание; • межкомнатные каркасные перегородки – шпатлевание.
2	Двери	Установка входного металлического дверного блока со звукоизоляцией
3	Пол	Стяжка пола с устройством звукоизоляции
4	Холодное и горячее водоснабжение	Прокладка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения до мест установки санитарно-технических приборов и смесительной арматуры
5	Канализация	Прокладка трубопроводов канализации до мест установки санитарно-технических приборов
6	Отопление	Установка внутрипольных отопительных приборов с терморегулирующими устройствами
7	Вентиляция	Прокладка воздуховодов систем приточной и вытяжной общеобменной вентиляции до мест установки воздухораспределительных устройств (вентиляционных решеток) в квартире
8	Кондиционирование	Прокладка трубопроводов системы кондиционирования до мест установки внутренних блоков системы кондиционирования
9	Кабельные линии (электропроводка, сети связи, домофония)	Скрытая прокладка кабельных линий в полу и перегородках: <ul style="list-style-type: none"> • до установочных и распределительных коробок; • до точек подключения теплого пола в санузлах. Открытая прокладка кабельных линий по потолку: <ul style="list-style-type: none"> • линий освещения до распределительных коробок (без разводки до мест установки осветительных приборов); • линий питания фанкойлов системы кондиционирования - до распределительных коробок.

Элементы планировочных решений, отображенные в Приложении №1 к Договору, используются исключительно для визуализации и не выполняются Застройщиком в натуре.

Все справочные материалы, в том числе рекламные, предоставленные Участнику для ознакомления носят информационный характер, используются Застройщиком исключительно для визуализации и не

являются юридически значимыми документами. Планировка и иные характеристики Объекта долевого строительства могут отличаться от согласованной Проектной документации.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что:

- изменение мест расположения мокрых зон и /или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства;
- в ходе строительства Жилого комплекса, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта долевого строительства (его частей) может измениться.

Участник ознакомлен и согласен, что не являются отступлениями от Договора, ухудшающими качества Жилого комплекса и/или Объекта долевого строительства, или иными недостатками, которые делают Жилой комплекс и/или Объект долевого строительства непригодными для предусмотренного Договором использования следующие отклонения:

- изменения мест расположения инженерных сетей и коммуникаций Жилого комплекса/Объекта долевого строительства;
- изменение элементов, включая конструктивные, фасада и декора Жилого комплекса/Объекта долевого строительства;
- изменения проекта благоустройства прилегающей территории Жилого комплекса;
- изменение внутренней отделки мест общего пользования Жилого комплекса.

Участник подтверждает, что Застройщик предоставил ему полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, описание местоположения строящегося Жилого комплекса с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Жилом комплексе.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Акционерное общество Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская» Представитель по доверенности _____ / _____ /	Участник: Гражданин Российской Федерации _____ _____ / _____ /
--	---