ДОГОВОР № ___
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва **«___» _____ ____ г.**

Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная организация «НеоСтрой» (ИНН 7718988630, ОГРН 1147746781599), в лице _____ действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **Гражданин** _____ _____ (СНИЛС _____ пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____), именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Земельный участок – земельный участок по адресу г. Москва, Костянский переулок, владение 13, строение 1 (кадастровый номер 77:01:0001088:33).

Жилой дом – возводящийся на Земельном участке 6-8 этажный разноуровневый, с двухуровневым подземным паркингом и цокольным этажом многоквартирный дом общей площадью 30 000 кв.м с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, с монолитными железобетонными перекрытиями, класса энергоэффективности А, сейсмостойкостью 5 и менее баллов.

Машино-место/Объект долевого строительства – машино-место в Жилом доме.
Проектная площадь машино-места – площадь машино-места согласно проектной документации на строительство Жилого дома.

Общая площадь машино-места – площадь Машино-места согласно технического плана многоквартирного жилого дома, составленного кадастровым инженером.

Существенные недостатки – дефекты Машино-места, которые препятствуют ее использованию по назначению.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязан силами привлеченных подрядчиков построить на Земельном участке Жилой дом и передать Участнику по передаточному акту Машино-место проектной площадью _____ (_____) кв.м со строительным № ___, а Участник обязан уплатить Застройщику цену настоящего Договора и принять Машино-место.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. План и экспликация Машино-места приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. План этажа Жилого дома, на котором расположено Машино-место, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

3.3. Описание Машино-места указано в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.4. Сроки и порядок уплаты цены Договора определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Машино-место по передаточному акту в срок не позднее 25 сентября 2022 года.

5. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

5.1. Застройщик заверяет Участника в том, что вправе привлекать денежные средства граждан для участия в долевом строительстве Жилого дома.

5.2. Застройщик заверяет Участника в том, что ведет строительство Жилого дома на основании выданного ему разрешения.

5.3. Участник заверяет Застройщика в том, что до подписания настоящего Договора ознакомился со следующими документами, размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте https://наш.дом.рф/

- Разрешение на строительство № 77-141000-015467-2017 от 03.10.2017 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на Земельный участок;
- Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (Закон 214-ФЗ);
- Проектная декларация;
- Схема планировочной организации земельного участка.

5.4. Участник заверяет Застройщика в том, что приобретает Машино-место для личных, семейных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

5.5. Участник заверяет Застройщика в том, что ему известно о наличии следующих обременений Земельного участка:

- ипотека рег. № 77:01:00011088:33-77/011/2017-5 от 21.12.2017 года в пользу ПАО «Сбербанк» (ИНН 7707083893) на основании Договора ипотеки от 18.12.2017 года № 4286/И1;

- ипотека рег. № 77:01:00011088:33-77/011/2018-7 от 09.01.2018 года в пользу ООО «ТЭРА» (ИНН 7725306398) на основании Договора участия в долевом строительстве от 11.12.2017 года № 1 (рег. № 77-77/011-77/011/069/2017-1402/1 от 09.01.2018 года);

- ипотека рег. № 77:01:00011088:33-77/011/2019-12 от 20.09.2019 года в пользу ПАО «Сбербанк» (ИНН 7707083893) на основании Договора последующей ипотеки от 08.08.2019 года № 6874/И1.

5.6. Участник заверяет Застройщика в том, что осведомлен, что с момента подписания передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязан вносить плату за Машино-место и коммунальные услуги.

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

6.1. Цена Договора является твердой и составляет _____, НДС не облагается.

6.1.1. Оплата цены Договора производится путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу. Сроки и порядок открытия счета эскроу указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

6.1.2. Датой исполнения обязательств Участника по оплате цены Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

6.2. Поскольку Общая площадь Машино-места станет известна только после получения разрешения на ввод Жилого дома, Стороны договорились о том, что не будут иметь друг к другу претензий, если Общая площадь Машино-места увеличится или уменьшится в размере не более, чем на 5 (пять) процентов по отношению к Проектной площади Машино-места.

7. ПЕРЕДАЧА МАШИНО-МЕСТА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Застройщик обязан уведомить Участника о готовности к передаче Машино-места не позднее 2 (Двух) месяцев до истечения срока передачи Машино-места (п. 4.1).

7.2. Застройщик обязан передать, а Участник обязан принять Машино-место по передаточному акту в срок не позднее 15 (Пятнадцати) дней со дня получения Участником уведомления Застройщика о готовности. Составной частью передаточного акта является инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.3. Участник считается уклонившимся от приемки, если в срок, указанный в п. 7.2 настоящего Договора, не уведомит Застройщика о Существенных недостатках Машино-места, а также если Участник не явится на приемку. В этом случае Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт и направить его Участнику.

7.4. После направления Участнику одностороннего передаточного акта к Участнику переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства и обязанность по его содержанию.

7.5. Приемка Машино-места не лишает Участника права требовать от Застройщика устранения недостатков Машино-места вне зависимости от того, указаны ли эти недостатки в передаточном акте или нет.

7.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, исключая инженерное и технологическое оборудование, входящее в его состав, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование составляет 3 (Три) года.

7.7. Застройщик несет ответственность за просрочку передачи Машино-места и за недостатки Машино-места в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей".

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Обязательства Застройщика обеспечены использованием счетов эскроу для оплаты настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. Для государственной регистрации Стороны обязуются обратиться в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) в течение 5 (Пяти) дней со дня подписания настоящего Договора.

После подачи Договора на государственную регистрацию Участник самостоятельно отслеживает информацию о регистрации Договора на сайте https://rosreestr.ru/

9.2. В случае если государственная регистрация Договора осуществляется силами Застройщика, Участник обязуется выдать Застройщику нотариальную доверенность на представительство его интересов в Регистрирующем органе, оформленную на представителя Застройщика.

9.3. Юридически значимые сообщения Стороны направляют друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении или телеграммами с уведомлением о вручении.

9.4. Участник дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных для заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также для государственной регистрации права собственности Участника на Машино-место, а также дает согласие на передачу персональных данных управляющей организации многоквартирного дома.

9.5. Застройщик вправе уступать свои права и обязанности по настоящему Договору только с письменного согласия ПАО Сбербанк.

9.6. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств, в случаях, указанных Законом № 214-ФЗ, со счета эскроу, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр - для хранения в территориальном органе Росреестра.

ПРОЕКТ ДДУ ЖД TURGENEV

10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой»
ИНН 7718988630 КПП 772701001
ОГРН 1147746781599
ОКПО 29194568
Юридический адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, дом 15, корпус 5, этаж 5, комната 510, офис 3
Фактический адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, дом 15, корпус 5, этаж 5, комната 510, офис 3
Расчетный счет № 40702810538000196153
в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
Тел. +7 495 280-33-52
e-mail: info@kostyanskiy13.ru

_____/_____/

Участник долевого строительства:

_____

СНИЛС _____ пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____ _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____
Тел. _____
e-mail: _____

_____/_____/

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

Приложение № 1
к Договору № ___
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «___» _____ _____ года

План и экспликация Машино-места

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика

_____/_____/

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____/_____/

Приложение № 2
к Договору № ___
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «___» _____ _____ года

План этажа Жилого дома, на котором расположено Машино-место
Этаж № ____

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика

_____/_____/

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____/_____/

Приложение № 3
к Договору № ___
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «___» _____ _____ года

ОПИСАНИЕ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Границы Машино-места определяются проектной документацией на строительство Жилого дома и обозначаются путем нанесения на поверхность бетонного пола разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами).

УТВЕРЖДАЮ **От имени Застройщика**	**УТВЕРЖДАЮ** **От имени Участника**
_____/_____/	_____/_____/

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

Приложение № 4
к Договору № ___
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «___» _____ _____ года

Сроки и порядок уплаты цены Договора

1. В срок не позднее 30 (Тридцати) дней со дня государственной регистрации Договора Участник оплачивает всю цену Договора единовременно путем внесения денежных средств на счет эскроу.

2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Банк/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 от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар: ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой».

Депонент: _____.

Депонируемая сумма: _____ руб. (_____).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее _____ года в порядке, предусмотренном п. 1 настоящего Приложения к Договору.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № ____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ года: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, к/с № 30101810400000000225, открыт в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525225, счет № _____ в ПАО Сбербанк.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): _____.

3. Участник должен в срок не позднее 10 (Десяти) дней со дня государственной регистрации Договора явиться в структурное подразделение Банка и открыть счет эскроу. Адрес выбранного структурного подразделения и дату своего визита Участник сообщает Застройщику в течение 1 (Одного) дня со дня государственной регистрации Договора путем направления сообщения на электронную почту: sales@kostyanskiy13.ru

4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, если Участник просрочит оплату цены Договора более, чем на 2 (Два) месяца, предварительно направив Участнику предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор может быть расторгнут, не ранее чем через 30 (Тридцать) дней со дня направления такого предупреждения.

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

5. Об отказе от Договора Застройщик направляет Участнику уведомление, со дня направления такого уведомления, Договор считается расторгнутым, о чем вносится запись в ЕГРН.

УТВЕРЖДАЮ **От имени Застройщика**	**УТВЕРЖДАЮ** **От имени Участника**
_____/_____/	_____/_____/

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)