**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «**\_\_\_**» **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 20**\_\_** года  |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Трехпрудный»,** запись о создании юридического лица внесена в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве «24» августа 2021 года, ОГРН 1217700394922, ИНН 9710091577, КПП 771001001, с местом нахождения по адресу: 123001, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Трёхпрудный пер., д. 9, стр. 2, этаж 1, офис 6А, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Мельниченко Павла Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***,\*\*.\*\*.\*\*\*\* года рождения, пол \*\*\*\*\*, место рождения \*\*\*\*\*, паспорт гражданина Российской Федерации серия \*\* \*\* номер \*\*\*\*, выдан \*\*\*\*\*\*\*\*\* «\*\*» \*\*\*\*\* \*\*\*\* г., код подразделения \*\*\*-\*\*\*, СНИЛС \*\*\*\*\*\*\*, зарегистрирован\* по адресу: \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*, именуем\*\*в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности **«Сторона»**,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «**Закон об участии в долевом строительстве»**),

заключили настоящий договор (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

**1.** **Основные понятия и термины**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок общей площадью 4 700 +/- 24 кв. м с кадастровым номером 77:01:0001074:32, виды разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (2.5), местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Москва, пер Трехпрудный, вл. 9, стр. 1, 2, 4, 7, 8, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-01-016089 от «09» марта 2000 г. (зарегистрирован «28» марта 2000 г., номер регистрации: 77-01/00-07/2000-22698), заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы. Право аренды Застройщика на Земельный участок по Договору долгосрочной аренды земельного участка № М-01-016089 от «09» марта 2000 г. зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» ноября 2021 г., номер регистрации: 77:01:0001074:32-77/051/2021-3.

**1.2. Многоквартирный дом** – объект капитального строительства, создаваемый Застройщиком в результате проведения на Земельном участке работ по Реставрации и приспособлению Объекта культурного наследия федерального значения «Здание скоропечатни товарищества «Левенсон А.А.», 1900 г., арх. Шехтель Ф.О.» по адресу: Трехпрудный пер., д. 9, стр. 1, 4 и объекта культурного наследия регионального значения «Скоропечатня товарищества «Левенсон А.А.», 1900 г., арх. Ф.О. Шехтель» по адресу: Трехпрудный пер., д. 9, стр. 8 и реконструкция строений 2, 7 по адресу: город Москва, Трехпрудный пер., д. 9, стр. 2, стр. 7». Этап 1. «Реконструкция комплекса зданий, расположенных по адресу: город Москва, Трехпрудный пер., д. 9, стр. 2, стр. 7», в отношении следующих объектов недвижимого имущества:

- Здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Трехпрудный, дом 9, строение 2, с кадастровым номером 77:01:0001074:1019, принадлежит Застройщику на праве собственности, регистрационная запись № 77:01:0001074:1019-77/051/2021-49 от 08.10.2021, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023 № КУВИ-001/2023-6225249 (далее – **«Строение 2»**);

- Здание, расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, переулок Трехпрудный, дом 9, строение 7, с кадастровым номером 77:01:0001074:2671, принадлежит Застройщику на праве собственности, регистрационная запись № 77:01:0001074:2671-77/051/2021-6 от 08.10.2021, что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 13.01.2023 № КУВИ-001/2023-6227767 (далее – **«Строение 7»**),

на основании Разрешения на строительство № 77-01-020678-2023 от 14.02.2023, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

**1.3. Объект долевого строительства / Объект** – квартира/квартиры, указанная/указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, с размещением в строении и на этаже Многоквартирного дома, как это указано в Приложении № 2 к Договору, создаваемая/создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

В Приложении № 1 указан **«Условный номер»** – понятие, не предусмотренное в проектной документации; такой номер присваивается и используется Застройщиком для собственного учета и может быть изменен после технических / кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства, Общего имущества и Многоквартирного дома приведены в Приложении № 3 к Договору.

**1.4.** **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий – 0,5), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора и является ориентировочной.

**1.5.** **Общее имущество** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

**1.6. Передаточный акт** – документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятии его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

**1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства (Многоквартирного дома) в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**1.8. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом и дающий Застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.

**1.9. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий - 0,5), которая определяется по завершении строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Обмеры Фактической площади Объекта долевого строительства проводятся в степени готовности «Shell & Core» (без отделки).

**2. Предмет Договора**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить реконструкцию Многоквартирного дома и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику входящий в его состав Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную Договором Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

**2.2.** Застройщик осуществляет реконструкцию Многоквартирного дома на основании:

* Разрешения на строительство № 77-01-020678-2023 от 14.02.2023, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
* Проектной декларации;
* Договора долгосрочной аренды земельного участка № М-01-016089 от «09» марта 2000 г. (зарегистрирован «28» марта 2000 г., номер регистрации: 77-01/00-07/2000-22698), заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы. Право аренды Застройщика на Земельный участок по Договору долгосрочной аренды земельного участка № М-01-016089 от «09» марта 2000 г. зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним «26» ноября 2021 г., номер регистрации: 77:01:0001074:32-77/051/2021-3.

**2.3.** Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в срок до «31» августа 2027 года (в том числе имеет право передать досрочно).

**2.4.** Застройщик гарантирует, что Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства (далее также «ЕИСЖС») на сайте: https://наш.дом.рф (ранее и далее – «**Проектная декларация**»).

**2.5.** Объект долевого строительства приобретается Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**3. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства**

**3.1. Застройщик:**

**3.1.1.** Обеспечивает реконструкцию и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома, в том числе, заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

**3.1.2.** Обязан осуществлять оформление всей документации на реконструкцию Многоквартирного дома, а также при его реконструкции строго соблюдать требования проекта и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**3.1.3.** Вправе вносить изменения в проект строительства/реконструкции 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 об участии в долевом строительстве.

**3.1.4.** Обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации на Многоквартирный дом, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

**3.1.5.** Передает Договор на государственную регистрацию в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 20 (двадцать) рабочих дней со дня подписания Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии эскроу-счета и уведомления об открытии аккредитива, указанных в п. 4.2. Договора, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 3.2.5. Договора.

**3.1.6.** Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от компетентных органов разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, направляет его нотариальную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

**3.2. Участник долевого строительства:**

**3.2.1.** Обязан производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в разделе 4 Договора.

**3.2.2.** Имеет право получать для ознакомления документы, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

**3.2.3.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (в т.ч. с одновременным переводом долга) допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства. Уступка прав требований с переводом долга возможна при условии получения письменного согласия Застройщика. Участник уведомляет Застройщика о совершенной уступке надлежащим способом.

Приобретатель правприобретает все права и обязанности Участника по Договору в отношении уступаемого Объекта долевого строительства.

**3.2.4.** Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию и до даты определения способа управления собственниками помещений Многоквартирного дома, эксплуатация Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком самостоятельно. Участник долевого строительства с момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства и до момента выбора собственниками помещений способа управления Многоквартирным домом обязуется компенсировать Застройщику стоимость содержания и технической эксплуатации Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

**3.2.5.** Обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику со своей стороны пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

**3.3. Передача Объекта долевого строительства:**

**3.3.1.** Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и при условии выполнения Участником в полном объеме своих обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с положениями Договора.

Стороны согласовали условие о том, что обязанность Участника по оплате Цены Договора и обязанность Застройщика по передаче Объекта являются встречными обязательствами и к ним применяются правила, установленные ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если Участником к дате передачи Объекта, установленной п. 2.3. Договора, не будет исполнена обязанность по оплате Цены Договора, включая доплаты в связи с изменением Фактической площади Объекта, в полном объеме, то Застройщик вправе не передавать Объект Участнику до момента полной оплаты Цены Договора.

В этом случае, Застройщик не считается нарушившим обязанность по передаче Объекта Участнику в срок, установленный п. 2.3. Договора, и к нему не могут быть применены меры ответственности, установленные разделом 7 Договора и нормами Закона об участии в долевом строительстве.

**3.3.2**. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (п. 2.3. Договора) Застройщик в установленном Законом об участии в долевом строительстве порядке обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении реконструкции Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве последствиях бездействия Участника долевого строительства.

**3.3.3.** Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту до истечения установленного п. 2.3. Договора срока, но в любом случае в течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении реконструкции и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**3.3.4.** Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта / дефектной ведомости для указания на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

**3.3.5.** При уклонении (т.е. Участник в течение срока, установленного п. 3.3.3. настоящего Договора, не явился к принятию Объекта долевого строительства) либо немотивированном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

В этом случае обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом со дня подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче.

**3.3.6.** С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства, а также до момента составления одностороннего акта о передаче, Застройщик обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

**3.3.7.** С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода.

**3.3.8.** В случае если реконструкция Многоквартирного дома не может быть завершена в срок, указанный в п. 2.3. 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. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**3.3.9.** При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**4. Цена Договора**

**4.1.** Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек**, НДС не облагается, (далее – **«Цена Договора»**). Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет сумму в размере, установленном в Приложении № 1 к Договору, а Цена Договора определяется путем умножения Общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного кв. м. В целях определения Цены Договора при расчете Общей проектной площади Объекта и Фактической площади Объекта к площади балконов и террас применяется коэффициент 0,3, лоджий – 0,5.

Цена Договора включает в себя денежные средства, используемые Застройщиком на строительство (создание)/реконструкцию Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе Общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, отделку и оснащение Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, благоустройство прилегающей территории и/или возмещение затрат на их строительство (создание)/реконструкцию, иных работ, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика за оказанные услуги) составляют разницу между суммой возмещения затрат на строительство (создание) и фактической суммой затрат, и расходуются им по своему усмотрению.

**4.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8-800-5555550 – для мобильных и городских.

Депонент – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. *Указываются ФИО Участника*.

Бенефициар – ООО «Специализированный застройщик «Трехпрудный».

**4.2.1.** Депонент и Бенефициар в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязуются подписать и представить Эскроу-агенту индивидуальные условия договора счета эскроу, которые должны содержать в себе следующее:

- сумма депонирования - \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек;

- условный срок депонирования – дата ввода объекта в эксплуатацию, определяемая как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации, увеличенная на 6 (Шесть) месяцев;

- срок внесения Депонентом на счет эскроу суммы депонирования – в порядке и сроки, указанные в пп. 4.2.2. Договора.

Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу.

Послевыполнения Бенефициаром условий, установленных ч. 6 ст. 15.5. Закона об участии в долевом строительстве, сумма депонирования подлежит перечислению Эскроу-агентом Бенефициару по следующим банковским реквизитам: р/с 40702810800020002162 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

*Варианты подпунктов 4.2.2. и 4.2.3. Договора при оплате Цены Договора единовременно при расчетах по аккредитиву:*

**4.2.2.** По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Депонент осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого у Эскроу-агента на следующих условиях:

Банк-эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – Эскроу-агент.

Плательщик и получатель средств по аккредитиву – Депонент.

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.

**4.2.3.** После предоставления документов, указанных в пп. 4.2.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Депонента, в целях их дальнейшего перечисления Бенефициару после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

*Варианты подпунктов 4.2.2. и 4.2.3. Договора при оплате Цены Договора в рассрочку при расчетах по аккредитиву для первого платежа:*

**4.2.2.** Депонент оплачивает Цену Договора путем внесения платежей в соответствии со следующим графиком в порядке, установленном п. 4.2. настоящего Договора:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Сумма платежа, руб.** | **Срок внесения (включительно)** |
| 1 |  | В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора с учетом положений изложенных в пп. 4.2.1. Договора и положений настоящего подпункта Договора, установленных для внесения первого платежа. |
| 2 |  |  |
| 3 |  |  |
| 4 |  |  |
| 5 |  |  |

*Рассрочка не может превышать планируемый срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.*

По соглашению Сторон до момента оплаты первого платежа путем зачисления денежных средств на счет эскроу Депонент осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого у Эскроу-агента на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – Эскроу-агент.

Плательщик и получатель средств по аккредитиву – Депонент.

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.

**4.2.3.** После предоставления документов, указанных в пп. 4.2.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Депонента, в целях их дальнейшего перечисления Бенефициару после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Оставшиеся платежи, указанные в пп. 4.2.2. Договора подлежат перечислению Депонентом на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Депонента в сроки, установленные пп. 4.2.2. Договора и договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

**4.3.** В случае изменения Общей проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) ввиду внесения Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке, Цена Договора подлежит автоматической корректировке в следующем порядке: Цена Договора определяется исходя из произведения стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, и Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в проектной декларации, размещенной Застройщиком в ЕИСЖС на основании данных, указанных в проектной документации, получившей положительное заключения экспертизы, и в скорректированном на основании положительного заключения экспертизы Разрешении на строительство.

Стороны согласовали условие о том, что уведомление о корректировке Цены Договора в связи с изменением Общей проектной площади Объекта осуществляется на основании уведомления Застройщика, направленного в адрес Участника любым способом, установленным разделом 8 Договора, и не требуется подписания дополнительного соглашения к Договору.

Оплата/возврат денежных средств в данном случае осуществляется Участником/Эскроу агентом в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика и дополнения к индивидуальным условиям договора счета эскроу, которое Участник обязан подписать в течение 3 (Три) рабочих дней с даты получения уведомления о корректировке Цены Договора.

По требованию Застройщика между Сторонами может быть подписано дополнительное соглашение к Договору, приводящее в соответствие данные о Цене Договора, Проектной площади Объекта, а также корректирующее Приложение № 1 и Приложение № 2 к Договору.

В этом случае Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на счет эскроу. Указанное дополнительное соглашение Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления об изменении проектной документации и Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

**4.4.** В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, с учетом положений п. 4.1. Договора, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на счет эскроу. Указанное дополнительное соглашение, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о превышении Фактической площади Объекта долевого строительства относительно Общей проектной площади.

**4.5.** Уплата суммы, рассчитанной в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном п. 4.2. Договора.

**4.6.** В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, с учетом положений п. 4.1. Договора, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на счет эскроу. Указанное дополнительное соглашение, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления об уменьшении Фактической площади Объекта долевого строительства относительно Общей проектной площади.

**4.7.** Возврат суммы, рассчитанной в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора, производится Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору путем перечисления денежных средств на расчетный/текущий счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

**4.8.** Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги кадастровых / учетных / технических обмеров / инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению общим имуществом Многоквартирного дома.

**4.9.** Участник долевого строительства не имеет права без согласования с Застройщиком осуществлять переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

*Вариант пункта 4.10. Договора при оплате Цены Договора единовременно:*

**4.10.** Ипотека в силу закона в пользу Застройщика в отношении Объекта долевого строительства не возникает.

*Вариант пункта 4.10. Договора при оплате Цены Договора в рассрочку:*

**4.10.** Стороны договорились, что до момента полной оплаты Участником Цены Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. и Приложении № 1 к Договору, с учетом положений п. 4.3., п. 4.4., п. 4.5. Договора, имущественные права на Объект долевого строительства, принадлежащие Участнику по Договору, находятся в залоге у Застройщика. В случае неоплаты в полном объеме Участником Цены Объекта долевого строительства к моменту государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Объект долевого строительства будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Объекта долевого строительства в полном объеме.

Обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

**5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

**5.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.2**. Стороны не вправе отказаться от исполнения Договора, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором, и случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

*Вариант пункта 5.3. Договора при оплате Цены Договора единовременно:*

**5.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику любой из частей Цены Договора, сроки оплаты которых определены п. 4.2., п. 4.3., п. 4.5. Договора, путем их внесения на счет эскроу в порядке, установленном п. 4.2. Договора, более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока согласно п. 4.2., п. 4.3., п. 4.5. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со статьями 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, при условии соблюдения следующего порядка:

При наступлении просрочки оплаты Цены Договора в полном объеме или любой из ее частей более двух месяцев Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

*Вариант пункта 5.3. Договора при оплате Цены Договора в рассрочку (при рассрочке от 2 до 3 платежей в течение 12 месяцев):*

**5.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику любой из частей Цены Договора, сроки оплаты которых определены п. 4.2., п. 4.3., п. 4.5. Договора, путем их внесения на счет эскроу в порядке, установленном п. 4.2. Договора, более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока согласно п. 4.2., п. 4.3., п. 4.5. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со статьями 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, при условии соблюдения следующего порядка:

При наступлении просрочки оплаты любого из платежей, указанных в п. 4.2., 4.4. Договора, более двух месяцев Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате такого платежа/платежей и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате части Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

*Вариант пункта 5.3. Договора при оплате Цены Договора в рассрочку (при рассрочке от 4 платежей в течение 12 месяцев):*

**5.3.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора при нарушении Участником сроков оплаты Цены Договора путем ее внесения на счет эскроу в порядке, установленном п. 4.2. Договора, в любом из нижеследующих случаев:

1) Участник нарушили график оплаты Цены Договора более чем три раза в течение двенадцати месяцев,

2) Участник допустил просрочку оплаты любого из платежей, указанных в п. 4.2., п. 4.3., п. 4.5. Договора, более чем на два месяца.

При наступлении одного из вышеуказанных случаев просрочки оплаты Цены Договора Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

**5.4.** Все изменения и дополнения Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору, если иное не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.5.** Стороны обязуются отвечать на требования другой Стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее истечения 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой Стороны.

**6. Гарантии и заверения**

**6.1. Гарантийные сроки:**

**6.1.1.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**6.1.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

**6.1.3.** Гарантийный срок на отделку Объекта долевого строительства, указанную в Приложении № 3 к настоящему Договору, составляет 2 года, при условии выполнения Участником долевого строительства всех необходимых требований к эксплуатации Объекта долевого строительства.

**6.1.4.** Гарантийный срок оборудования (далее – **«Оборудование»**), установленного в Объекте долевого строительства и указанного в Приложении № 3 к Договору, исчисляется и осуществляется в соответствии данными заводов-изготовителей. Застройщик не осуществляет гарантийное обслуживание Оборудования, а также не отвечает за его недостатки. Стороны согласовали условие о том, что гарантийное обслуживание и ремонт Оборудования осуществляется силами заводов-изготовителей и/или их сервисными центрами, находящимися в РФ.

**6.2.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.3.** Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что права аренды на Земельный участок, на котором осуществляется реконструкция Многоквартирного дома, а также Строение 2 и Строение 7 находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (далее по тексту – **«Банк»**) на основании Договора ипотеки № ДИ/4885-7 от 18.02.2022 г., заключенного между Застройщиком и Банком в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору в целях реконструкции Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

**6.4.** От Банка получено согласие на заключение настоящего Договора, согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве.

**6.5.** Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что имущественные права (требования) на получение в будущем в собственность Объекта на дату подписания настоящего Договора находятся в залоге у ПАО Сбербанк на основании:

**6.5.1.** Договора залога имущественных прав № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 2023 года, заключенного между Застройщиком (залогодатель) и ПАО Сбербанк (залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного ПАО Сбербанк по кредитному договору в целях реконструкции Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

**7. Ответственность Сторон**

**7.1.** Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник долевого строительства уплачивает 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, предусмотренную ч. 6 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве.

*Вариант пункта 7.3. Договора, если Договор на несколько Объектов долевого строительства:*

**7.3.** В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 2.3. Договора), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства предусмотренную ч. 2 ст. 6 Закона об участи в долевом строительстве неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства, срок передачи которого нарушен, за каждый день просрочки.

*Вариант пункта 7.3. Договора, если Договор на один Объект долевого строительства:*

**7.3.** В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 2.3. Договора), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства предусмотренную ч. 2 ст. 6 Закона об участи в долевом строительстве неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

*Вариант пункта 7.4. Договора, если Договор на несколько Объектов долевого строительства:*

**7.4.** В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей 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.

*Вариант пункта 7.4. Договора, если Договор на один Объект долевого строительства:*

**7.4.** В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

**8. Уведомления**

**8.1.** Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона об участии в долевом строительстве и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из способов, указанных в настоящем разделе 8 Договора.

**8.2.** Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

(a) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;

(b) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления;

(c) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;

(d) при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

**8.3.** Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 8.2. Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

**8.4.** Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу (в том числе электронному адресу, номеру телефона) и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

**8.5.** Застройщик вправе уведомлять Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством и такой способ уведомления не противоречит целям направления уведомления. При этом Участник считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

**8.6.** В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

**8.7.** В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик вправе сообщить об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 8.5. Договора.

**8.8.** Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**8.9.** Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, подлежат направлению по адресу (в том числе электронному адресу, номеру телефона) соответствующей Стороны, приведенному в разделе 11 Договора, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

**9. Иные условия Договора**

**9.1.** Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

**9.2.** Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, на котором осуществляется реконструкция Многоквартирного дома, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с изменением границ этого земельного участка, в том числе разделением земельного участка путем его межевания.

**9.3.** Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с ч. 1 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве, ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации на замену входящего в предмет залога права аренды земельного участка, указанного в п. 2.1. Договора, в случае корректировки (изменения) границ такого земельного участка, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания.

**9.4.** В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года № 152-ФЗ Участник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, с возможностью представления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Также Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник предоставляет на 3 (Три) года. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

**9.5.** Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются путем обязательного направления другой Стороне претензии в порядке, установленном в разделе 8 Договора. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (Десяти) календарных дней.

**9.6.** В случае не достижения Сторонами соглашения споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

**9.7.** Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**9.8.** Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора, а также за государственную регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит оплате Участником долевого строительства.

**9.9.** При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. [Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, требования ст.35 СК РФ Участником долевого строительства выполнены – имеется нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на сделку **/** Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, между Участником и его супругом(ой) заключен брачный договор (контракт). / Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке]. *Необходимо выбрать (лишнее удалить)*.

**10. Приложения**

На момент подписания настоящего Договора к нему имеются приложения, которые являются его составной и неотъемлемой частью:

1. Характеристики Объекта долевого строительства и Цена Договора (Приложение № 1).

2. План Объекта долевого строительства (Приложение № 2).

3. Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома (Приложение № 3).

**11. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «Специализированный застройщик «Трехпрудный»**123001, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, Трёхпрудный пер., д. 9, стр. 2, этаж 1, офис 6АОГРН 1217700394922ИНН 9710091577КПП 771001001Адрес электронной почты: 3prud@mail.ruПлатежные реквизиты:р/с 40702810800020002162 в ПАО Сбербанкк/с 30101810400000000225,БИК 044525225Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.М. Мельниченко | **Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Паспорт \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_дата выдачи \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_адрес регистрации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Моб. тел. + 7\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Характеристики Объекта долевого строительства и Цена Договора**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид Объекта** | **Условный номер Объекта** | **Строение** | **Этаж** | **Общая проектная площадь (с учетом балконов/лоджий/террас с коэф. 0,3/0,5/0,3),** **кв. м** | **Общая проектная площадь (без учета балконов/лоджий/террас),** **кв. м** | **Стоимость за 1 кв. м, руб.** | **Цена Договора, руб.** |
| квартира |  |  |  |  |  |  |  |

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «Специализированный застройщик «Трехпрудный»**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.М. Мельниченко | **Участник долевого строительства**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

Строительный адрес: Москва, ЦАО, Пресненский, Трехпрудный пер., д. 9, стр. 2, стр. 7.

Информация приводится в соответствии с проектной документацией.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Строение \_\_\_ Многоквартирного дома \_\_\_\_\_ этаж**

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

1. Назначение Объекта долевого строительства - жилое

2. Этаж - \_\_

3. Общая площадь - \_\_\_\_ кв. м

4. Количество комнат - \_\_\_\_\_

5. Площадь комнат:

- \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ кв. м

- \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ кв. м

- \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ кв. м

- \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ кв. м

6. Площадь помещений вспомогательного использования - \_\_\_ кв. м, в том числе:

- \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ кв. м

- \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ кв. м

- \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ кв. м

- \_\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_\_ кв. м

7. Площадь балкона/лоджии/террасы с коэф. 0,3/0,5/0,3 - \_\_\_\_\_ кв. м

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «Специализированный застройщик «Трехпрудный»**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.М. Мельниченко | **Участник долевого строительства**:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома**

**Основные и технические характеристики, отделка и оборудование Объекта, Общего имущества и Многоквартирного дома**

1. **Основные характеристики Многоквартирного дома**
	1. Вид – многоквартирный дом;
	2. Назначение – жилое;
	3. Этажность – 2-4-6 + 1 подземный;
	4. Общая площадь – 6199,9 кв. м;
	5. Материал наружных стен и каркас объекта – монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич/пеноблок), сертифицированная фасадная модульная система;
	6. Материал перекрытий - монолитные железобетонные;
	7. Класс энергоэффективности – В;
	8. Классификация/категория сейсмостойкости – 5 и менее баллов.
2. **Общие инженерные системы**
	1. **Вентиляция**

Система приточной и вытяжной централизованной вентиляции с механическим побуждением.

* 1. **Кондиционирование**

Мультизональная система кондиционирования – система VRF (Variable Refrigerant Flow).

Система кондиционирования централизованная с разводкой внутри помещений и установкой внутренних блоков, производитель LG Electronics или аналог.

* 1. **Электричество**

Подводка силовой электрической сети с вводом в помещение и установкой силового распределительного щита. Внутренняя разводка системы освещения и выключателей, установка розеточных групп, групп выключателей и встроенных светильников.

Электрические вводы в помещения трехфазные 380/220В, пятипроводные и трехпроводные. Расчетная нагрузка 20-100 кВт (в зависимости от площади помещения).

* 1. **Водоснабжение**

Система водоснабжения монтируется из трубопроводов из нержавеющей стали и сшитого политэтилена. Узлы учета находятся на площадке общего пользования. Разводка по помещению выполняется в конструкции пола из сшитого полиэтилена.

Предусмотрена установка механического фильтра грубой и тонкой очистки воды.

* 1. **Отопление**

Стояки отопления из стальных труб, распределительная гребенка расположена на площадке общего пользования. Вводы в помещения и разводка по помещениям из труб сшитого полиэтилена. Предусмотрена установка нагревательных приборов.

* 1. **Слаботочные системы**

Система пожарной сигнализации – по проекту.

Подводка телекоммуникационной системы (телефон, интернет, телевидение) с разводкой внутри помещения.

* 1. **Домофон**

Производитель «BPT» или аналог.

* 1. **Система очистки воздуха**

Предусмотрена установка фильтров грубой и тонкой очистки воздуха в приточных установках

1. **Отделка и оборудование Объекта**

Планировка в соответствии с проектным решением.

Объект (квартира) передается с чистовой отделкой, которая характеризуются следующими параметрами: установлены внутренние перегородки, входные и межкомнатные двери, выполнено устройство полов, отделка стен и потолков, выполнена разводка систем электроснабжения, кондиционирования, вентиляции, водопровода и канализации, установлена встроенная кухонная мебель и техника, установлено сантехническое оборудование, установлено светотехническое оборудование, смонтированы оконечные электротехнические и слаботочные устройства (розетки, выключатели, абонентские аппараты системы домофонной связи, датчики системы защиты от протечек). Выполнена разводка слаботочных систем: телевидение, радио, пожарная сигнализация, телефон / интернет.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Раздел** | **Описание** |
| 1 | Стены | Межквартирные стены – монолитный железобетон / с использованием кирпича или газобетонных блоков. Межкомнатные перегородки –пеноблок / газобетонный блок.Стены в санузлах – штукатурка, шпаклевка, окраска / натуральный камень. Стены в других помещениях – штукатурка, шпаклевка, окраска. |
| 2 | Полы | -Мастер и детские санузлы:натуральный камень.-Гостевые санузлы:натуральный камень-Постирочные:керамическая плитка. -Полы в других помещениях:паркет/массивная доска/натуральный камень. |
| 3 | Потолки | Устройство потолка из ГКЛ/ГКЛВ по металлокаркасу с покраской. |
| 4 | Окна | Деревянные оконные конструкции в полуструктурном исполнении из клееной древесины твердых лиственных пород с двухкамерным стеклопакетом в структурном исполнении. Открывающиеся створки для проветривания. |
| 5 | Двери | Входная дверь – деревянная / МДФ с покраской/ металлическая, шпонированные накладки в соответствии с дизайн-проектом, высота не менее 2400 мм. Межкомнатные двери - деревянные/МДФ или аналог с покраской. |
| 6 | Сантехническое оборудование | Установлено сантехническое оборудование производства Cielo или аналог**.**Санфаянс производства Cielo или аналогДушевая кабина в строительном исполнении со стеклянной дверью и/или ваннаУстановлены тумбы под раковины |
| 7 | Кухонное оборудование | Встроенная корпусная мебель Dada или аналог.Встраиваемая бытовая техника Miele или аналог (духовой шкаф, СВЧ печь, электрическая варочная панель, посудомоечная машина, вытяжка, холодильник).Столешница из прочных материалов. Фартук – натуральный камень.Выполнены выводы для подключения стиральной и сушильной машин в хозяйственной комнате. |
| 8 | Электрические системы | В квартире установлен силовой распределительный щит и выполнена разводка системы освещения и силовых розеточных групп, предусмотрена установка выключателей и розеток (включая розетки TV). Предусмотрено устройство системы теплого пола в СУ |
| 9 | Светотехническое оборудование | Встраиваемые светильники, выводы для центрального освещения.Розетки и выключатели – производитель Ekinex или аналог. |
| 10 | Отопление, вентиляция, кондиционирование | В квартире предусмотрена система отопления, установлены встраиваемые в пол конвекторы Heatmann или аналог и настенного исполнения радиаторы Kermi или аналог. Предусмотрены поквартирные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, LG или аналог.Предусмотрено устройство вытяжек из санитарных узлов и самостоятельных вытяжек от кухонных зонтов.  |
| 11 | Водоснабжение и канализация | В квартире выполняется монтаж трубной разводки сетей холодного, горячего водоснабжения и канализации (труба канализационная чугунная – Duker или аналог) с установкой сантехнической арматуры в санузлах и санфаянса. |
| 12 | Слаботочные системы | В квартире выполняется внутриквартирная разводка слаботочных кабельных трасс и установка розеток ТV, телефонии и Интернета.Предусмотрена установка видео аппаратов домофонной связи.Предусмотрена система защиты от протечек. |
| 13 | Система пожаротушения | В квартире предусмотрена система пожарной сигнализации, датчики устанавливаются при входе в квартиру. |

Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличения стоимости материалов и/или оборудования и прочие обстоятельства, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены Договора и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, установленных в Приложении № 1 Договора. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Застройщиком уведомления Участником с указанием произведенных изменений и обстоятельств, послуживших причиной осуществления таких изменений, в течение 30 (Тридцать) рабочих дней с момента осуществления изменений.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****ООО «Специализированный застройщик «Трехпрудный»**Генеральный директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ П.М. Мельниченко | **Участник долевого строительства:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ |