

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № /К-ДДУ

подписан в городе Москве, Российская Федерация, « » месяц 201 года,

МЕЖДУ:

Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стрелецкая Слобода» (ОГРН 1057747575368), в лице Генерального директора Вахрушева Евгения Викторовича, действующей на основании Устава, с одной стороны, в дальнейшем именуемым «**Застройщик**»,

и

Гражданином Российской Федерации ФИО, пол, дата рождения: ДД месяц ГГГГ г., место рождения: , паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: , зарегистрированным/ой по адресу: , именуемым/ой в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемыми «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**».

Термины и определения.

В настоящем Договоре (включая его преамбулу, приложения и дополнительные соглашения к Договору), если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

- «**Договор**» – настоящий Договор участия в долевом строительстве от « » месяц 201 года № /К-ДДУ, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства, а также изменения, дополнения и приложения к нему, которые являются его неотъемлемыми частями.
- «**Объект**» или «**Многоквартирный дом**» – здание, расположенное по адресу: город Москва, внутригородское муниципальное образование Таганское, Большой Николоворобинский пер., д. 9 (Центральный административный округ), реконструируемое Застройщиком в установленном нормативно-правовыми актами порядке, наименование объекта реконструкции: «Реконструкция здания по адресу Большой Николоворобинский пер., д. 9, корп. 1-4 с перепрофилированием в жилую функцию».
- «**Объект долевого строительства**», далее также – «**Квартира**» - жилое помещение в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства. Характеристики квартиры приведены в п. 1.2.1 Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к Договору.
- «**Цена Договора**» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с условиями Договора для целей строительства (создания) Объекта долевого строительства.
- «**Применимое право**» – федеральные нормативно-правовые акты, нормативно-правовые акты субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (реконструкция), нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на отношения Сторон, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные к применению документы.
- «**Гарантийный срок**» – срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с положениями Договора и Применимым правом.
- «**Государственный Орган**» или «**Орган**» – орган законодательной, исполнительной, судебной, муниципальной или иной публичной власти, законно действующий на территории Российской Федерации, а также любые уполномоченные им должностные лица.
- «**Государственная регистрация**» – процедура, предусмотренная Применимым правом, в отношении Договора и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, состоящая из ряда действий, направленных на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Применимым правом.
- «**Инструкция по эксплуатации**» – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- «**Передаточный акт**» – документ, подписываемый Сторонами, удостоверяющий факт передачи Объекта долевого строительства и выполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- «**Проектная документация**» – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения реконструкции Объекта и его составных частей,

получившая положительное заключение экспертизы (положительное заключение ООО «Мосэксперт» рег. № 77-2-1-3-007825 от 18.03.2020) с учетом последующих корректировок Проектной документации, получивших положительное заключение экспертизы. В целях определения существенного изменения Проектной документации Стороны установили, что допустимым изменением общей площади Объекта долевого строительства является изменение до пяти процентов (включительно) от указанной в Договоре общей площади Объекта долевого строительства.

- **«Участок»** – земельный участок площадью 8535 м² с кадастровым номером 77:01:0001019:68, находящийся по адресу: г. Москва, ЦАО, Таганский район, Большой Николоворобинский переулок, вл. 9, на котором расположен Объект. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды от «17» ноября 2006 года № М-01-032055, арендодателем по которому является Департамент городского имущества города Москвы.
- **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, выдаваемый уполномоченным органом публичной власти, который удостоверяет выполнение реконструкции Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство (реконструкцию), Проектной документацией, а также соответствие реконструированного Объекта требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство (реконструкции) градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.
- **«Разрешение на строительство»** - разрешение на строительство (реконструкцию) Объекта № 77-202000-018875-2020, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 29.04.2020 г., с последующими изменениями.
- **«Общая приведенная площадь»** - площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.
- **«Общая проектная площадь»** - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании данных Проектной документации.
- **«Общая фактическая площадь»** - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная по завершении реконструкции Объекта на основании данных об Объекте долевого строительства, внесенных в технический план (либо иной документ в соответствии с Применимым правом), на основании которого Объект долевого строительства будет поставлен Застройщиком на кадастровый учет.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выполнять обязательства, указанные в Договоре и вытекающие из Применимого права, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

1.2. Описание Объекта долевого строительства:

1.2.1. Квартира, имеющая следующие характеристики:

▪ Расположение: город Москва, внутригородское муниципальное образование Таганское, Большой Николоворобинский пер., д. 9 (Центральный административный округ).

▪ Подъезд № _____ (**прописью**), этаж _____ (**прописью**), условный номер Квартиры: (**прописью**).

▪ Назначение: жилое помещение.

▪ Количество комнат: _____ (**прописью**).

▪ Общая проектная площадь: _____ (**прописью**) кв. м.

Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, а также план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже реконструируемого Объекта, а также иные сведения согласованы Сторонами в Приложении № 2 к Договору.

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при кадастровом учете Многоквартирного дома/Квартиры.

Одновременно с Квартирой Участнику долевого строительства передается доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая будет принадлежать Участнику долевого строительства с момента возникновения права собственности на Квартиру. Указанная доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества Многоквартирного

дома определяется в соответствии с Применимым правом.

Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что он получил полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и описание местоположения строящегося Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Многоквартирном доме (электрического, санитарно-технического, иного оборудования), в том числе, путем ознакомления с Проектной документацией.

1.3. Состояние Объекта долевого строительства, в котором он должен находиться при его передаче Участнику долевого строительства, Стороны согласовали в Приложении № 1 к Договору (Описание Квартиры). Планировка Объекта долевого строительства, а также расположение Объекта долевого строительства на этаже определяются в Приложении № 2 к Договору (Ситуационный план Квартиры). Характеристики Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства, указаны в Приложении № 1 к Договору (Основные характеристики Многоквартирного дома). Приложение № 2 к Договору не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного назначения), а также указывает местоположение Объекта долевого строительства на этаже. Наличие на плане предполагаемых границ помещений внутри Объекта долевого строительства, площадей помещений Объекта долевого строительства, обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по их фактическому выполнению/установке/поставке.

1.4. Стороны пришли к соглашению о том, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика.

1.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.6 Договора).

1.6. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

В целях реализации Договора Застройщик обязан:

2.1. Обеспечить реконструкцию Объекта в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленный Договором срок и с надлежащим качеством, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

2.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Порядок и срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства регламентируются Договором.

2.3. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

2.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, Застройщик обязан заключить с Участником долевого строительства договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

В целях реализации Договора Застройщик вправе:

2.5. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных Договором и Применимым правом.

2.6. Без согласия Участника долевого строительства привлекать новых участников долевого строительства на реконструкцию Объекта.

2.7. Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

2.7.1. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;

2.7.2. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

2.7.3. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

2.7.4. изменение проекта благоустройства территории, прилегающей к Многоквартирному дому;

2.7.5. изменение цветовых решений фасада Объекта;

2.7.6. изменение чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.7.7. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.7.8. изменение вида использования нежилых помещений Многоквартирного дома;

2.7.9. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

2.8. Разделить Участок в целях формирования земельного участка под Многоквартирным домом.

2.9. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В целях реализации Договора Участник долевого строительства обязан:

3.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном Договором, а также выплачивать Застройщику иные платежи, предусмотренные Договором.

3.2. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

3.3. В порядке, предусмотренном Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту.

3.4. Соблюдать запрет на производство каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Объекта долевого строительства, до государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства. При нарушении данного обязательства Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от Цены Договора в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения требования от Застройщика.

3.5. Не препятствовать Застройщику в осуществлении им хозяйственной деятельности.

3.6. Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (изменение Цены Договора, срока передачи Объекта долевого строительства и др.), а также иные обращения Застройщика. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект дополнительного соглашения об изменении условий Договора. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, подписывает его при отсутствии возражений и возвращает Застройщику.

3.7. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома, Участник долевого строительства обязан заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

3.9. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

В целях реализации Договора Участник долевого строительства вправе:

3.10. Уступить права требования по Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором и Применимым правом.

3.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора на дату подписания Договора составляет _____ (**прописью**) рублей 00 копеек. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора является окончательной и пересмотру не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.3, 4.5, 4.6 Договора.

4.3. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.3.1. внесения изменений и дополнений в Проектную документацию в связи с изменением Применимого права, предписаний Государственных Органов, в случаях, предусмотренных п. 2.7 Договора, либо по согласию Сторон;

4.3.2. изменения площади Объекта долевого строительства в соответствии с положениями п. 4.5, п. 4.6 Договора;

4.3.3. внесения изменений в состав (характеристики) Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.4. Цена Договора, указанная в п. 4.1 настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек в безналичном порядке в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере _____ на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Открытие счета-эскроу осуществляется в течение _____ (_____) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, на следующих условиях:

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: 8-800-200-57-03.

Депонент – Участник долевого строительства.

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стрелецкая Слобода» (сокращенное наименование ООО «СЗ «Стрелецкая Слобода»).

Объект долевого строительства – Квартира, характеристики которой приведены в п. 1.2.1 Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к Договору.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок депонирования – _____.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав отправляет Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, скан-копию настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек не позднее «____» _____ 2020 г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – _____.

Срок действия аккредитива: _____ календарных дней.

Исполнение аккредитива (оплата суммы, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора) осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком либо его законным представителем в Исполняющий банк оригинала настоящего Договора с отметкой о его регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, или электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронного документа, содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

После предоставления указанных документов, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом.

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента.

В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного действующим законодательством, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования либо компенсирует расходы по возврату платежа Участнику долевого строительства.

4.5. Если Общая фактическая площадь Квартиры превысит Общую проектную площадь Квартиры более чем на 1 (один) кв.м., Участник долевого строительства производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая фактическая площадь - Общая проектная площадь) x стоимость 1 кв. м.

Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, указанную в настоящем пункте, в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня получения мотивированного требования Застройщика и до подписания Передаточного акта.

4.6. Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше Общей проектной площади Квартиры более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая проектная площадь - Общая фактическая площадь) x стоимость 1 кв. м.

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

4.7. Для целей применения п. 4.5 и п. 4.6 Договора стоимость 1 (одного) кв. м. рассчитывается по формуле: Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, делится на Общую проектную площадь Квартиры.

При изменении Цены Договора в соответствии с п. 4.5 и п. 4.6 Договора подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.8. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой права требования по Договору, подлежащие уплате Участником долевого строительства, а также за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, платежи за получение Участником долевого строительства технического плана и/или выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Объект долевого строительства в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого

строительства по Передаточному акту не позднее **«30» октября 2023 года включительно**, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в соответствии с Применимым правом.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 5.1 Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:

5.2.1. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 10 Договора;

5.2.2. издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания реконструкции Объекта и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущих продление сроков завершения реконструкции Объекта;

5.2.3. приостановления реконструкции Объекта по причинам, не зависящим от Застройщика;

5.2.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются в порядке, согласованном Сторонами в п. 5.4 Договора, при наличии следующих условий:

5.3.1. Застройщик завершил реконструкцию Объекта;

5.3.2. Застройщик получил Разрешение на ввод в эксплуатацию.

5.4. В целях выполнения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии выполнения условий, указанных в п. 5.3 Договора:

5.4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик письменно извещает Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее, чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1 Договора.

5.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.4.3. В дату, согласованную Сторонами, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства принимает его, о чем Стороны подписывают Передаточный акт.

5.4.4. В случае обнаружения Участником долевого строительства дефектов или недостатков при осмотре Объекта долевого строительства, Стороны составляют дефектную ведомость с указанием таких дефектов и/или недостатков и указывают сроки их устранения.

5.4.5. После устранения Застройщиком дефектов и/или недостатков Стороны организуют подписание Передаточного акта в порядке, определенном в пп. 5.4.2 – 5.4.3 Договора.

5.4.6. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства либо немотивированно отказывается от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с даты, указанной в п. 5.1 Договора, составить Передаточный акт в одностороннем порядке.

5.5. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом составления дополнительного соглашения к Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

5.6. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

6.1. Договор и право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с Применимым правом подлежат Государственной регистрации в органе, осуществляющем Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по Договору Участником долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Применимого права,

Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п. 5.4.6 Договора) и составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта.

Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований Применимого права, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок. В данном случае Стороны составляют дефектную ведомость с указанием выявленных дефектов и/или недостатков и указывают сроки их устранения.

Для целей Договора Стороны согласовывают условие о том, что уклонением Застройщика от устранения выявленных недостатков признается:

7.4.1. уклонение от составления дефектной ведомости (ненаправление своего представителя для фиксации недостатков, немотивированный отказ представителя Застройщика от подписания дефектной ведомости), если такое уклонение продолжается в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Застройщиком письменного сообщения Участника долевого строительства о выявлении недостатков;

7.4.2. просрочка срока устранения недостатков, указанного в дефектной ведомости, более чем на 45 (сорок пять) дней.

7.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие

7.5.1. нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

7.5.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

7.5.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

7.5.4. 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;

7.5.5. ненадлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечивающих снабжение Многоквартирного дома коммунальными ресурсами.

7.6. Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.7. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с Применимым правом.

7.8. Требование об устранении недостатков (дефектов) в рамках гарантийного срока предъявляется Застройщику в письменном виде, должно быть подписано Участником долевого строительства, содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и нормативно-правового акта, по отношению к которым выявлено несоответствие.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.6 Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

8.2. В случае неисполнения или исполнения ненадлежащим образом обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и Применимым правом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки по требованию другой Стороны.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа 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.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до Государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п. 4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения договора уступки в соответствии с п. 9.2 Договора. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после «30» сентября 2023 года третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения договора уступки в соответствии с п. 9.2. Договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьему лицу, за исключением случая, указанного в п. 9.5 Договора, только после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, с момента Государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. Передача прав и обязанностей по Договору до момента оплаты Цены Договора допускается при одновременном переводе долга на Нового участника долевого строительства.

9.2. Участник долевого строительства обязан предварительно, не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня Государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о Государственной регистрации).

9.3. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему кредитору.

9.4. Передача прав и обязанностей по Договору при одновременном переводе долга на Нового участника долевого строительства производится на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, а также выбывающим и Новым участником долевого строительства.

9.5. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или Применимым правом (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от

уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

9.6. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п. 9.5. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 5 (Пять) процентов от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

10.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, эпидемии, пандемии, а также связанные с ними ограничительные меры, действия (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы может быть подтверждено письменным свидетельством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой РФ.

10.6. При наступлении указанных в п. 10.1 Договора обстоятельств, Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

10.7. По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

10.8. Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.9. В случаях, когда указанные в п. 10.1 Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и (или) Применимым правом.

11.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.

11.3. Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Применимым правом.

12.ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.5. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

12.6. Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

12.7. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Договор считается заключенным со дня его Государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

13.2. С момента заключения Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

13.3. Заголовки статей и пунктов Договора приводятся лишь для удобства и не влияют на толкование Договора.

13.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. **(ИЛИ при электронной регистрации** п. «13.4. Стороны согласовали, что настоящей Договор заключен в электронной форме, подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе в соответствии с Федеральным законом № 63-ФЗ от 06.04.2011г. «Об электронной подписи». Договор подлежит Государственной регистрации в электронном виде»).

13.5. Участник долевого строительства подписанием Договора, в случае, если нижеописанное согласие будет признано необходимым, в том числе, в случае изменения Применимого права, дает свое согласие (заранее данное согласие) на: раздел Участка в целях формирования земельного участка под Многоквартирным домом, на изменение площади Участка в результате такого раздела; на залог и последующий залог права аренды Участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования). Характеристики Участка могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, в том числе нотариального, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение/уточнение по усмотрению Застройщика границ Участка; на изменение проекта межевания территории; на изменение любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Участка в вышеуказанных целях. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Участка, включая раздел Участка и/или выдел из Участка, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета Участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Участка, а также на Государственную регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

13.6. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возведение в установленном порядке зданий и сооружений на Участке. Застройщик вправе свободно распоряжаться зданиями и сооружениями (их частями), не являющимися Объектом, которые расположены на Участке, без каких-либо разрешений Участника долевого строительства, в том числе отчуждать путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование, отдавать в залог, обременять правами третьих лиц иным образом, а также производить снос, снятие с кадастрового учета, разделение указанных зданий и сооружений, не входящих в состав Объекта.

13.7. Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления, по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом, документация должна быть направлена только способом, указанным в Договоре и (или) Применимом праве.

13.8. В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получении корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (пяти) дней со дня

направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

13.9. В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.

13.10. Обязанность Стороны по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.

13.11. Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

13.12. При невозможности урегулирования разногласий Сторон переговорным путем, спор может быть передан на рассмотрение суда в соответствии с Применимым правом.

13.13. Сторонами согласованы следующие адреса доставки корреспонденции:

13.13.1. Для направления корреспонденции в адрес Застройщика:

Почтовый адрес: **109004, город Москва, улица Александра Солженицына, дом 27, этаж 2, помещение I, комната 101.**

13.13.2. Для направления корреспонденции в адрес Участника долевого строительства:

Почтовый адрес: _____.

13.14. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Описание Многоквартирного дома и Квартиры;

Приложение № 2 – Ситуационный план Квартиры.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стрелецкая Слобода»

Место нахождения 109004, город Москва, улица Александра Солженицына, дом 27, этаж 2, помещение I, комната 101

Адрес фактического нахождения (адрес для корреспонденции): 109004, город Москва, улица Александра Солженицына, дом 27, этаж 2, помещение I, комната 101

ОГРН 1057747575368

ИНН 7731528198, КПП 770901001

Р/с № 40702810500020000421 в ПАО Сбербанк, г. Москва

К/с № 30101810400000000225, БИК 044525225

Генеральный директор

Общества с ограниченной ответственностью «Стрелецкая Слобода»

_____/ **Е.В. Вахрушев** /

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации Ф.И.О.

Пол: пол,

Дата рождения: ДД.ММ.ГГГГ г., место рождения: _____,

Паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения:

Адрес регистрации по месту жительства:

Адрес фактического проживания (адрес для корреспонденции):

СНИЛС: СНИЛС

Контактный телефон: +7 (000) 000-00-00

(ФИО, подпись)

Приложение № 1
к Договору участия в долевом
строительстве
№ ____/____/К-ДДУ от «____» _____
» месяца 201__ года

Описание Многоквартирного дома и Квартиры

Основные характеристики Многоквартирного дома

- Расположение: город Москва, внутригородское муниципальное образование Таганское, Большой Николоворобинский переулок, дом 9 (Центральный административный округ).
- Вид: многоквартирный жилой дом.
- Функциональное назначение: жилое.
- Этажность: 3-8 + 2 подземных.
- Общая площадь здания – 13 740 кв.м.
- Площадь жилых помещений (квартир) – 8 980 кв.м.
- Количество машино-мест – 47.
- Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.
- Класс энергоэффективности – «А»
- Конструктивная схема (система) – каркасно-стеновая. Несущие конструкции из монолитного железобетона (колонны, пилоны). Фундамент – монолитная железобетонная плита по бетонной подготовке на естественном и свайном основаниях. Покрытия и перекрытия – монолитные железобетонные.
- Наружные стены – несущие монолитные железобетонные стены с утеплением и вентилируемой фасадной системой с фасадным слоем из клинкерного полнотелого кирпича по подсистеме. В конструкциях стен предусмотрены встроенные колонны (пилястры).
Отделка фасадов:
 - наружные стены: клинкерный кирпич, навесной вентилируемый фасад с отделкой клинкерным кирпичом и металлическими панелями;
 - окна: деревянный профиль с металлическими накладками, двухкамерный стеклопакет.
- Заполнение световых проемов:
 - блоки оконные и балконные дверные – деревянные с металлическими накладками, с двухкамерными стеклопакетами с энергосберегающим покрытием стекла и заполнением межстекольного пространства инертным газом;
 - блоки оконные эвакуационных лестниц – из комбинированных алюминиевых профилей с термическими вставками, с однокамерными стеклопакетами.

Описание Квартиры

Квартира будет передана Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Ограждающие конструкции:

- Стены наружные - без отделки, из монолитного железобетона и/или керамического кирпича.
- Стены, разделяющие места общего пользования и периметр квартиры – без отделки, толщиной 200 мм из керамзитобетонных блоков и/или монолитного железобетона и/или керамического кирпича.
- Стены межквартирные - без отделки, толщиной 290 мм из керамического кирпича со звукоизоляционным слоем из минераловатных плит, и/или толщиной 300 мм из монолитного железобетона.
- Перегородки межкомнатные, перегородки санузлов, ограждение коммуникационных узлов, ниш, шахт - не устанавливаются.
- Пол – монолитная железобетонная плита, без стяжки и гидроизоляции мокрых зон.

Заполнение световых проемов:

- Блоки оконные и балконные дверные – деревянные, с двухкамерными стеклопакетами с энергосберегающим покрытием стекла и заполнением межстекольного пространства инертным газом.

Входная дверь из межквартирного коридора - металлическая, размер в соответствии с проектом.

Межкомнатные двери - не устанавливаются.

Внутренние инженерные системы:

- **Система электроснабжения** - счетчики устанавливаются в этажных щитах (ЩЭ), ввод в квартиру предусматривается за первую стену квартиры, вблизи входной двери, с установкой щита механизации (ЩК). Разводка сети электроснабжения внутри квартиры выполняется собственником жилья за свой счёт;
- **Система водоснабжения** - прокладка водопроводных стояков предусматривается скрыто, в коммуникационных шахтах, расположенных в местах общего пользования. Установка поквартирных приборов учета на сетях холодного и горячего водоснабжения предусматривается в коллекторных шкафах в местах общего пользования. Прокладка трубопроводов холодного и горячего водоснабжения к каждой квартире предусматривается в подшивном потолке общего коридора. Трубы вводятся за первую стену квартиры. Внутри квартир предусматривается монтаж ответвления для присоединения БПК (бытового пожарного крана) и отключающий вентиль. Дальнейшая трассировка сетей хоз.-питьевого водопровода и подключение сантехнических приборов выполняется собственниками жилья. Полотенцесушители предусматриваются электрические, устанавливаются собственниками жилья за свой счёт.
- **Система водоотведения (канализация бытовая)** - прокладка сетей бытовой канализации предусмотрена в вертикальных коммуникационных шахтах, расположенных в квартирах, (точка подключения с заглушкой), без установки сантехнического оборудования. Разводка сети и установка сантехнического оборудования внутри квартиры выполняется собственниками жилья;
- **Система отопления** - прокладка вертикальных подающих и обратных стояков осуществляется в коммуникационных шахтах, расположенных в местах общего пользования. Установка распределительных поэтажных гребенок (поэтажные распределительные шкафы) предусматривается на каждом этаже за пределами квартир в технических нишах, расположенных в лестнично-лифтовых холлах. Поэтажные распределительные гребенки комплектуются узлами

учета тепла тепловой энергии (теплосчетчиками) для каждой квартиры. Разводка трубопроводов от поэтажных коллекторных шкафов (распределительных гребенок) до квартир выполняется горизонтально по полу до отопительных приборов. Отопительные приборы установлены в местах расположения окон (витражей) в соответствии с проектом.

- **Система приточно-вытяжной вентиляция** - для жилых помещений предусмотрено устройство приточно-вытяжной вентиляции с механическим побуждением от вентиляционной установки с рекуперацией тепла - устанавливается собственником квартиры самостоятельно за свой счет. Для вытяжной вентиляции из санузлов, кухонных зонтов, предусмотрено устройство индивидуальных вытяжных каналов для каждой точки. На индивидуальном канале из санузлов предусмотрена установка вытяжного вентилятора для усиления тяги устанавливается собственником квартиры самостоятельно за свой счет. Предусмотрены индивидуальные вытяжные вентиляционные каналы для возможности установки собственниками кухонных вытяжек с механическим побуждением устанавливается собственником квартиры самостоятельно за свой счет.
- **Система кондиционирования** - предусмотрено устройство централизованной системы кондиционирования воздуха с помощью VRV систем. Наружные блоки размещаются в специально предусмотренных архитектурным проектом местах, на кровле здания (технические зоны). Временные внутренние блоки (минимально требуемой мощности) устанавливаются для проведения пуско-наладочных работ и проверки работоспособности системы. Постоянные внутренние блоки систем кондиционирования устанавливаются собственником квартиры за потолочным пространством квартир самостоятельно и за свой счет.
- **Системы связи** - выполняются в соответствии с проектом. Выполняется противопожарный минимум для квартиры. Предусматривается возможность подключения к системе радиофикации, телевидения, телефонной связи и телекоммуникаций (доступ в интернет), путем устройства закладных труб через первую стену квартиры. Подключение к сети и разводку внутри квартиры выполняет собственник квартиры самостоятельно и за свой счет.

ПОДПИСИ СТОРОН

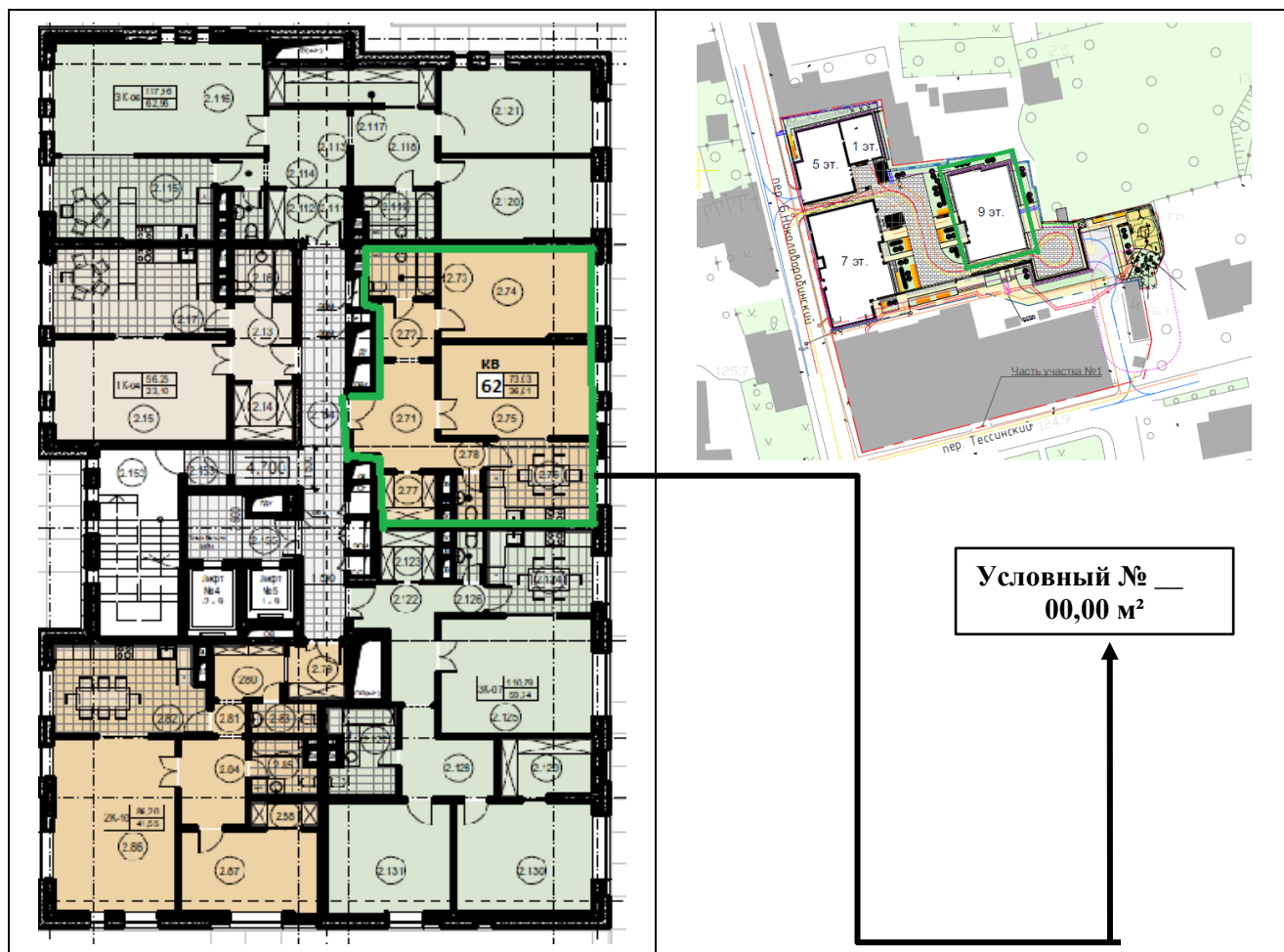
Застройщик
Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Стрелецкая Слобода»

Участник долевого строительства
Гражданин Российской Федерации
ФИО полностью

_____/ **Е.В. Вахрушев** /
М.П.

_____/ _____/

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве
№ ____/____/К-ДДУ от «____» _____ 202__ года
Ситуационный план Квартиры



Характеристики Квартиры:

- Назначение: жилое помещение.
- Расположение: город Москва, внутригородское муниципальное образование Таганское, Большой Николоворобинский пер., д. 9 (Центральный административный округ).
- Подъезд № _____ (прописью), этаж _____ (прописью), условный номер Квартиры: _____ (прописью).
- Порядковый номер Квартиры на этаже: _____ (прописью)
- Количество комнат: _____ (прописью).

Условный номер на плане (графическом изображении объекта долевого строительства)	Назначение	Площадь
Комнаты		
Гостиная	Жилое	
Спальня	Жилое	
Спальня	Жилое	
Помещения вспомогательного использования		
Кухня	Нежилое	
Санузел	Нежилое	
Санузел	Нежилое	
Прихожая	Нежилое	
Коридор	Нежилое	
Балконы, лоджии, террасы, веранды		
Лоджия	Нежилое	
Лоджия	Нежилое	

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при кадастровых работах / кадастровом учете Многоквартирного дома / Квартиры. Стороны констатируют, что в кадастровом учете площади балконов, лоджий, террас, веранд в общей площади Квартиры не учитываются.

Общая проектная площадь Квартиры в соответствии с Проектной документацией составляет _____ (прописью) кв. м. Общая проектная площадь определяется как сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными Применимым законодательством.

Застройщик

Генеральный директор
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«Стрелецкая Слобода»

Участник долевого строительства

Гражданин Российской Федерации
ФИО полностью

_____/ **Е.В. Вахрушев** / _____/ _____/

М.П.