

Договор участия в долевом строительстве № СЛ-А/ -

г. Москва

«__» _____ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ССР», ИНН 7709970072, ОГРН 1147748001631, в лице Генерального директора Антонова Александра Олеговича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и _____ (ФИО), 00.00.0000 года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ 0000 000000, выдан: _____, дата выдачи 00.00.0000 года, код подразделения 000-000, зарегистрированный/ая по адресу: _____, СНИЛС 000-000-000-00, ИНН _____, действующий/ая от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемый/ая в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) объект недвижимости – **Апартаменты с подземной автостоянкой** (далее – Здание) на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001014:1902, площадью 1277 (+/- 7) кв. м., расположенном по адресу: **г. Москва, Славянская площадь, вл. 2/5/4, стр. 5** (далее – Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве аренды, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать Участнику объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену, после чего принять объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилое помещение (апартамент), далее – **Помещение**, имеющее следующие основные характеристики:

Назначение	Нежилое помещение
Корпус	-
Подъезд (секция)	-
Этаж, на котором расположено Помещение	■
Условный номер	■
Проектная площадь Помещения (сумма площадей комнат, помещений вспомогательного использования, летних и иных помещений)	■ кв.м.
Площадь комнат	Жилая комната с кухней-нишей - ■ кв.м. Жилая комната - ■ кв.м. Гостиная - ■ кв.м
Площадь помещений вспомогательного использования	Санузел - ■ кв.м. Прихожая - ■ кв.м.
Площадь летних и иных помещений	Веранда - ■ кв.м. Терраса - ■ кв.м. Лоджия - ■ кв.м. Балкон - ■ кв.м.

Нежилое помещение будет предназначено исключительно для использования в личных, семейных, домашних и иных целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

1.3. Основные характеристики Помещения, содержащиеся в приведенной в пункте 1.2. Договора таблице (далее - Таблица), являются проектными (ориентировочными) и указаны в соответствии с

информацией, включенной в проектную документацию и Проектную декларацию на момент подписания Договора.

Окончательные характеристики Помещения будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Номер Помещения, указанный в настоящем пункте Договора, является условным. Окончательный номер будет присвоен на основании данных, полученных от лиц, оказывающих услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная Площадь Помещения, указанная в Таблице, определена на основании проектной документации и состоит из суммы площадей всех частей Помещения. Проектная площадь Помещения применяется Сторонами для расчета Цены Договора на дату заключения Договора в соответствии с п. 3.2. настоящего Договора.

Фактическая площадь Помещения, состоящая из суммы площадей всех частей Помещения, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Помещения лицами, оказывающими услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Фактическая площадь Помещения используется для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 3.5. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 3.6. настоящего Договора.

В случае, если по данным обмеров лица, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, площадь какой-либо части Помещения (при наличии) в составе Фактической площади Помещения будет указана с каким-либо коэффициентом, для целей пп. 3.5, 3.6 Договора такой коэффициент не применяется, а площадь такой части Помещения будет приниматься с коэффициентом, равным 1 (одному).

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Участник подписанием настоящего Договора соглашается с тем, что изменение площади Помещения в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и существенным изменением проектной документации и Договора.

План Помещения, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Помещения (при их наличии) и местоположение Помещения на этаже Здания (далее - **План Помещения**), приведен в Приложении №2 к настоящему Договору.

Указанный в п. 1.1 Договора адрес земельного участка является адресом строительной площадки, на которой производится строительство Здания. Почтовый адрес будет присвоен Зданию после его ввода в эксплуатацию.

1.4. Стороны пришли к соглашению, что Помещение будет передано Участнику в степени строительной готовности, указанной в Приложении № 2 к Договору, требующей проведения дополнительных работ по доведению Помещения до полной готовности - чистовой отделки Помещения и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами), любых других отделочных работ и материалов, которые не учтены в Приложении №2 к настоящему Договору и попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов» и т.п.

1.5. Право собственности на Помещение возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенное строительство Помещение в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав и государственный кадастровый учет (далее – орган регистрации прав).

При возникновении права собственности на Помещение к Участнику одновременно переходит доля в праве собственности на общее имущество в Здании, предназначенное для обслуживания более одного помещения в Здании, включая (при наличии) лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения в Здании.

2. Правовые основания заключения Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон 214-ФЗ).

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства Здания с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право требования передачи Помещения в Здании, подтверждают следующие документы:

а) Разрешение на строительство №77-202000-017335-2018, выданное 15 июня 2018 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства от 30.12.2016 г. №И-01-001241, заключенный между Застройщиком и Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09.02.2017 г., номер регистрации 77:01:0001014:1902-77/022/2017-2.

в) Проектная декларация (ранее и далее – **Проектная декларация**), оформленная Застройщиком в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ и размещенная в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Помещения в порядке и сроки, предусмотренные настоящим разделом Договора. Цена Договора НДС не облагается.

Цена настоящего Договора определяется как произведение размера Фактической площади Помещения, которая будет установлена по результатам обмеров Помещения лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, на цену 1 кв.м. площади Помещения, НДС не облагается.

Цена 1 кв.м. Помещения составляет _____ (_____) рублей _____ копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке.

3.2. Цена Договора на момент его подписания исходя из цены 1 кв.м. Помещения, указанной в п. 3.1. Договора, и Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2. Договора, составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, НДС не облагается.

В случае если фактические затраты Застройщика на строительство Помещения составят сумму меньше указанной в настоящем пункте Договора, образовавшаяся разница учитывается как вознаграждение Застройщика. Сумма неизрасходованных на строительство денежных средств Участнику не возвращается и остается в распоряжении Застройщика, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Помещения составят сумму больше указанной в настоящем пункте Договора, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Помещения.

3.3. Для оплаты Цены Договора, указанной в п. 3.2 Договора, Участник открывает в течение 2 (двух) календарных дней с даты подписания настоящего Договора счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) на следующих условиях:

3.3.1. Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»**, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, местонахождение: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, адрес электронной почты банка: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон банка: 8-800-200-86-03 (далее – Уполномоченный банк).

3.3.2. Депонент: _____ (**ФИО Участника**).

3.3.3. Бенефициар (Застройщик): Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ССР», ИНН 7709970072, ОГРН 1147748001631, адрес: г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, кор. 1, эт. 10, пом. LX, ком. 1.

3.3.4. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек. (**Цена п. 3.2**)

3.3.5. Срок условного депонирования денежных средств: **до 15 июня 2023 г.** (но в любом случае не более 6 месяцев от срока ввода Здания в эксплуатацию, установленного согласно проектной декларации).

3.3.6. Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы: при наступлении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром (Застройщиком) (способом, предусмотренным договором счета эскроу), Уполномоченному банку документов-оснований перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы, средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика № 40701810038000003899, открытый в ПАО «Сбербанк», к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

3.4. Оплата Цены Договора, указанной в абз.1 п. 3.2. Договора, осуществляется Участником частично за счет собственных денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек, частично за счет кредитных денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом «Совкомбанк» (ПАО «Совкомбанк»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 963 от «05» декабря 2014 года, местонахождение: 156000, Костромская область, г. Кострома, проспект Текстильщиков, д. 46, ИНН 440116480, КПП 440101001, ОГРН 1144400000425, к/с № 30101810300000000743 в Отделении по Костромской области ГУ ЦБ РФ по Центральному федеральному округу, БИК 043469743, (далее и далее - «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «___» _____ 2020 г. (далее – «Кредитный договор»), заключенному в городе Москве между Участником и Банком _____

Для осуществления расчетов по Договору Участник в течение 2 (Двух) календарных дней с даты подписания Договора открывает аккредитив в Банке на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник _____;
- банком-эмитентом и исполняющим банком выступает Банк _____;
- сумма аккредитива - _____ (_____) рублей __ копеек _____;
- вид аккредитива - безотзывный, покрытый (депонированный), безакцентный аккредитив _____;
- способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива _____;

_____ - условием исполнения аккредитива является предъявление Застройщиком с электронной почты assistant@hutton.ru Банку на электронную почту akkreditiv@sovcombank.ru до истечения срока действия аккредитива электронной скан-копии настоящего Договора, содержащего отметку (специальную регистрационную надпись) органа регистрации прав о государственной регистрации договора и залога прав требования в пользу Банка, либо скан-образа Договора, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) надпись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, о государственной регистрации договора и залога прав требования в пользу Банка _____;

_____ - способ извещения Застройщика об открытии аккредитива: путем уведомления Банком уполномоченного сотрудника Застройщика по электронной почте assistant@hutton.ru _____;

_____ - срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия _____;

_____ - расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива _____;

_____ - расходы по исполнению аккредитива – отсутствуют _____;

_____ - дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена _____;

_____ - аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с п. 3.3. Договора _____;

_____ - закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации) _____;

В случае отказа в регистрации настоящего Договора денежные средства Участника, размещенные на аккредитиве, возвращаются Участнику _____;

Обязательство Участника по открытию аккредитива считается исполненным в момент поступления денежных средств в размере, указанном в абз.1 п. 3.2. Договора, на счет, открытый Банком для осуществления расчетов по аккредитиву, на условиях, указанных в данном пункте Договора _____.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства по открытию аккредитива на условиях и в срок, указанные в настоящем пункте Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, о чем направляет Участнику соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 10 (Десяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком Участнику по реквизитам, указанным в Договоре.

В случае неисполнения Участником обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, либо в случае, если государственная регистрация Договора произойдет позднее даты истечения срока действия аккредитива, Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, осуществить оплату Цены Договора в размере, предусмотренном п. 3.2 Договора, путем перечисления денежных средств на счет эскроу в соответствии с п. 3.3 Договора.

3.5. Цена Договора, указанная в п. 3.2. Договора, изменяется в случае, если Фактическая площадь Помещения, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим

услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Помещения, указанной в п. 1.2 договора, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м.

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

$R_d = P_1 \times S$, где

R_d - Цена Договора;

P_1 – цена единицы Фактической площади Помещения, которая составляет () рублей копеек, и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S – Фактическая площадь Помещения.

В случае отклонения Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, Стороны доплаты или возврата Цены Договора не производят.

3.6. При изменении Цены Договора по основанию, предусмотренному п. 3.5. настоящего Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

3.6.1. В случае, если Фактическая площадь Помещения будет больше Проектной площади Помещения более чем на 0,5 кв.м., Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей произведение полной разницы между Фактической площадью Помещения и Проектной площадью Помещения, и Цены единицы Фактической площади Помещения. Доплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не ранее даты ввода Здания в эксплуатацию и не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта.

3.6.2. В случае, если Фактическая площадь Помещения будет меньше Проектной площади Помещения более чем на 0,5 кв.м., Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей произведение полной разницы между Проектной площадью Помещения и Фактической площадью Помещения, и Цены единицы Фактической площади Помещения. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого указаны в Договоре, а при их отсутствии – реквизиты которого Участник предоставит Застройщику в письменном виде, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта. При осуществлении возврата Застройщик вправе удержать сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством.

3.7. Указанная в п. 3.5 Договора уточненная Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Помещения при проведении повторных (дополнительных) обмеров Помещения после ремонтных или иных отделочных работ.

3.8. Расчеты, указанные в пп. 3.6.1., 3.6.2. Договора, производятся Сторонами без использования счета эскроу.

3.9. Датой исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств, указанных в п. 3.2 Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке.

Датой исполнения обязательств Участника по оплате денежных средств, указанных в п. 3.6.1 Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора.

3.10. Передача в орган регистрации прав комплекта документов, необходимого для государственной регистрации настоящего Договора, осуществляется только при условии надлежащего исполнения обязанности по открытию Участником счета эскроу и аккредитива в соответствии с п. 3.3, 3.4 Договора.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (внесение суммы депонирования на счет эскроу) до даты государственной регистрации настоящего Договора.

В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником порядка и способа внесения денежных средств, предусмотренных Договором (оплаты Участником Цены Договора или ее части до даты государственной регистрации Договора и/или каким-либо иным способом или по иным реквизитам, кроме предусмотренных Договором), Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки и потери, возникшие вследствие указанного нарушения (в т.ч. расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом

214-ФЗ, суммы банковских комиссий за возврат денежных средств Участнику и др.) в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

3.11. При передаче Помещения Участнику и подписании Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, Стороны подписывают Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п. 3.5. Цена Договора.

3.12. Участник обязан уведомить Застройщика об осуществлении платежа в рамках настоящего Договора путем направления на электронный адрес assistant@hutton.ru копии платежного поручения с отметкой банка или квитанции с отметкой банка.

3.13. Участник самостоятельно и за свой счет несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником в соответствии с законодательством РФ, государственную регистрацию права собственности на Помещение;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате банковских комиссий в связи с исполнением Договора;

г) по оформлению прочих документов, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы не включаются в Цену Договора.

3.14. Стороны договорились, о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на Помещение до полной оплаты Цены Договора Участником не возникает.

3.15. На основании ст. 69.1, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

На основании ст. 69.1, 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Помещение находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залoгу будет являться Банк, залогодателем – Участник. При регистрации права собственности Участника на Помещение одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Помещение.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Помещения могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.16. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Здание.

4.1.2. После получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Участнику Помещение по Передаточному акту, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 5 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

4.1.3. Предпринять все зависящие от Застройщика действия, необходимые для государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, при условии исполнения Участником пп. 3.3, 3.4, 4.3.3. Договора.

4.1.4. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Помещения к передаче не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного в п. 5.2 Договора срока передачи Помещения, с предупреждением Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных частью 6 статьи 8 Закона 214-ФЗ.

4.1.5. Направить Участнику уведомление о данных обмеров Помещения, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, а также о необходимости исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.6.1 Договора. Направление данного уведомления Застройщиком допускается по адресу электронной почты, указанному Участником в Договоре.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Не передавать Помещение до момента выполнения Участником в полном объеме денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Помещения Участнику, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

4.2.2. Самостоятельно определять орган технической инвентаризации или иное уполномоченное в соответствии с федеральным законом лицо/орган, который будет производить технические обмеры в отношении Помещения и Здания. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Помещения выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Помещения), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.3. Участник обязан:

4.3.1. Уплатить Цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных статьей 3 Договора.

4.3.2. Принять Помещение по Передаточному акту в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных в статье 5 Договора.

4.3.3. В течение 2 (двух) рабочих дней после подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для государственной регистрации Договора, в том числе, оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату государственной пошлины, предоставить Застройщику документы Участника, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе – нотариально оформленную доверенность, по форме Застройщика, предоставляющую Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора, предоставить нотариально заверенное согласие супруга(и) на заключение Договора или нотариально заверенного заявления о том, что Участник не состоит в браке, либо нотариально заверенный брачный договор.

4.3.4. Без письменного согласования с Застройщиком до регистрации права собственности на Помещение не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Помещения, не проводить в Помещении и в Здании работы, которые затрагивают внешний вид и конструкцию фасада.

4.3.5. Нести расходы по содержанию Помещения и оплачивать коммунальные услуги, а также пропорционально Фактической площади Помещения нести расходы на управление Зданием и содержание общего имущества в Здании со дня подписания Передаточного акта или составления иного документа о передаче.

В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы, Участник обязуется возместить их Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Здании или на основании тарифов управляющей организации.

4.4. Участник вправе:

4.4.1. Уступить права по настоящему Договору с предварительного письменного согласия Застройщика и Банка только после уплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче Помещения.

В случае уступки Участником прав требований по Договору, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником.

5. Срок и порядок передачи Помещения

5.1. Плановый срок получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации, - IV квартал 2022 года.

5.2. Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику - **не позднее 31 марта 2023 года.**

5.3. Передача Помещения производится путем подписания Сторонами Передаточного акта. В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Помещения по результатам проведенных уполномоченными органами обмеров, а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Помещения Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, о сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.4. Участник обязан в течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.4 Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 3.6.1 Договора, принять Помещение, подписать и предоставить Застройщику Передаточный акт.

5.5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Помещения, если Участник получил сообщение о готовности Помещения к передаче, но не явился для подписания Передаточного акта в установленный Договором срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в Договоре.

Если Участник в предусмотренный п. 5.4 Договора срок не прибыл для приемки Помещения или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе в порядке, предусмотренном Законом 214-ФЗ, составить односторонний акт о передаче Помещения с указанием на эти обстоятельства при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Здания и о готовности Помещения к передаче (п. 4.1.4 Договора), либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

При этом под уклонением Участника от принятия Помещения понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта или акта, в котором указывается несоответствие Помещения требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона 214-ФЗ.

С момента составления одностороннего акта о передаче Помещения обязательство Застройщика передать Помещение Участнику считается исполненным надлежащим образом, и ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Помещения возлагается на Участника.

5.6. При условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательства по уведомлению Участника о готовности Помещения к передаче (п. 4.1.4 Договора), Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Помещения Участнику досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения Разрешения на ввод Здания в эксплуатацию). В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Помещения.

Обязательство Застройщика по передаче Помещения является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора в полном объеме, в том числе в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

5.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче Помещения.

Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, включая доплату Цены Договора (п. 3.6), и подписания Сторонами Передаточного акта.

5.8. При наличии у Участника каких – либо замечаний к качеству Помещения, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Помещения с

указанием всех имеющихся у Участника замечаний. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Помещения. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Помещение для устранения замечаний.

6. Гарантии качества

6.1. Застройщик обязан передать Участнику Помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Стороны признают, что свидетельством качества Помещения, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Здания проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Здания в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

6.2. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, устанавливается сроком на 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Помещения Участнику по Передаточному акту или с даты подписания Застройщиком одностороннего документа о передаче Помещения в соответствии с условиями Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Здании.

Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору (при их наличии), составляет 1 (один) год и исчисляется со дня передачи Помещения Участнику. Гарантийный срок на материалы, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае, если Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

При этом указанное требование должно быть предъявлено Застройщику в письменном виде и содержать указание на выявленные несоответствия. Реализация Участником действий, предусмотренных пп. 2 и пп.3 пункта 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ, или права на односторонний отказ от исполнения Договора на основании статьи 9 Закона 214-ФЗ, допускается только после рассмотрения Застройщиком предъявленного требования об устранении недостатков и при условии необоснованного отказа Застройщика от его удовлетворения.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), 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 (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами,
- нарушения предусмотренных инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Ответственность Сторон

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (п. 4.3.5. Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% (Ноль целых и одна десятая процента), от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

7.3. В случаях, когда в соответствии с Договором, законодательством или вступившим в силу судебным актом у Застройщика возникает обязательство вернуть Участнику полученные по Договору денежные средства (или их часть) в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, Участник обязуется возместить Застройщику суммы понесенных или предстоящих расходов Застройщика, связанных с осуществлением такого возврата, в том числе, но не ограничиваясь:

- банковские расходы, в т.ч. суммы банковских комиссий за перевод суммы денежных средств, подлежащих возврату Участнику, с банковского счета Застройщика на банковский счет Участника или иного указанного им лица;

- нотариальные расходы, в т.ч. суммы тарифов за совершение нотариального действия и за правовую и техническую работу, за зачисление в депозит нотариуса суммы денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

Указанные расходы могут быть вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику денежных сумм.

7.4. Любые суммы, подлежащие удержанию с Участника в соответствии с условиями настоящего Договора, не распространяются на сумму кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком по Кредитному договору, и не могут быть удержаны из указанной суммы.

7.5. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания в эксплуатацию и после перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек, предусмотренных Договором) в сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на текущий счет № _____, открытый в Банке на имя гр. _____, с обязательным уведомлением Застройщиком Банка о возврате средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего уведомления на электронную почту _____.

В случае расторжения Договора по любым основаниям до ввода Здания в эксплуатацию и до перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления уполномоченным банком (эскроу-агентом) на счет № _____, открытый в Банке, на имя гр. _____. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

8.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 8.1 Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента наступления указанных обстоятельств, обязана известить в письменной или иной (оговоренной в Договоре) форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Участника путем размещения соответствующей информации на сайте <https://наш.дом.рф> или www.luminhouse.ru.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом Договора срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

8.3. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (трех) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все

возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8.4. Обязанность доказывания наступления обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по настоящему Договору.

9. Особые условия

9.1. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора.

9.2. Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником Цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика и Банка.

Уступка Участником прав требований и/или обязанностей по Договору допускается до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Помещения, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

9.3. Подписывая настоящий Договор, Участник подтверждает, что уведомлен о строительстве Здания с привлечением Застройщиком кредитных средств ПАО Сбербанк, возврат которых обеспечивается на основании договора ипотеки № 7712/И от 07.02.2020 г. залогом (ипотекой) права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, зарегистрированной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 02.04.2020 г. за № 77:01:0001014:1902-77/003/2020-3, а также залогом имущественных прав Застройщика на площади Здания.

9.4. Участник подтверждает, что до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с проектированием и строительством Здания и Помещения, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу/демонтажу или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление Зданием. В противном случае Участник несет все затраты по приведению Помещения и фасада Здания в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. Затраты по производству таких работ Участник несет за свой счет.

9.5. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые технически и экономически обоснованные изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется создание Здания, в том числе, но, не ограничиваясь, на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава общего имущества Здания;
- и/или на внесение изменений в проектную документацию, в т.ч. в части внутренней планировки Помещения (стены, количество и расположение комнат в пределах Помещения), а также иных обоснованных изменений архитектурных, конструктивных, инженерно-технических решений, которые Стороны в целях исполнения Договора признают несущественным изменением;
- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением проектной документации, разрешительной документации в отношении Здания.

Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Земельного участка:

- объединение Земельного участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или перераспределение Земельного участка со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или раздел Земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;
- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков;
- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);
- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией Здания;
- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь, в части изменения площади и границ Земельного участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков, изменения адреса Земельного участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации Здания.

При необходимости не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, Участник обязуется предоставить согласие на вышеуказанные действия по формам, предоставленным Застройщиком. Застройщик вправе направить соответствующее требование Участнику по адресу электронной почты, указанному в разделе 11 Договора.

О факте внесения изменений в проектную документацию, Застройщик информирует Участника путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения информации в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>. Стороны обязуются в срок не позднее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента согласования Застройщиком в установленном порядке изменений проектной документации заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору с уточнением характеристик Помещения (в случае их изменения), которое должно быть передано Участнику после завершения строительства.

10. Заключительные положения

10.1. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания Передаточного акта или иного документа о передаче.

Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

10.2. После подписания Договора любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу. После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.3. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в статье 11 Договора заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

10.4. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в статье 11 Договора, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации путем внесения изменений в Проектную декларацию и размещения информации о таком изменении в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://наш.дом.рф>. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений в ЕИСЖС. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

В случае изменения реквизитов Участника, указанных в статье 11 Договора, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Здания, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (Пяти) лет с даты его подписания или 5 (Пяти) лет с даты расторжения Договора, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.6. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений. Если любая часть Договора становится недействительной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

10.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за установленным настоящим пунктом Договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется при изменении Цены Договора на основании п. 3.5. настоящего Договора.

Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, в том числе в части изменения сроков передачи Помещения и Цены Договора.

10.8. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты получения претензии. При не достижении соглашения споры между Сторонами передаются на разрешение суда в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.9. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, в том числе в целях проверки и обработки (включая автоматизированную обработку) указанных данных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», государственной регистрации права собственности на Помещение, надлежащего управления и эксплуатации Здания/Помещения, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью исполнения настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика. Настоящее согласие Участник дает на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством РФ. Согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем пункте Договора, подтверждаю:

(ФИО, подпись Участника)

10.10. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- лица, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях, и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

10.11. Участник подтверждает, что:

10.11.1. До подписания настоящего Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полномочиях Застройщика, а также полномочиях руководящих лиц;

- о способах обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по настоящему Договору;

- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Здания;

- о возникновении имущественных прав на Помещение в соответствии с настоящим Договором;

- о моменте возникновения права собственности Участника на Помещение.

10.11.2. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью, и возражений у Участника не имеется.

10.12. Управление Зданием осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщик заключает договор управления в порядке, установленном действующим законодательством, до момента выбора иного способа управления или иной управляющей организации общим собранием собственников помещений в Здании.

Участник уведомлен о том, что после подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Здании, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему ст.161 Жилищного кодекса РФ правом по выбору одного из способов управления Зданием, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

10.13. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.14. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Приложения к Договору:

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение № 1 – Основные характеристики Здания;

Приложение № 2 – План Помещения и степень строительной готовности.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
"Специализированный застройщик "ССР"
ОГРН 1147748001631**

Участник:

Гражданин/ка Российской Федерации

ИНН 7709970072, КПП 771501001

Адрес: г. Москва, ул. Новодмитровская, д.2, кор. 1,
эт. 10, пом. LX, ком. 1.

Почтовый адрес: 127015, г. Москва, ул.
Новодмитровская, д. 2 корп. 1 этаж 10/LX/1.

Банковские реквизиты:

р/с № 40701810038000003899

в ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Паспортные данные:

СНИЛС _____

ИНН _____

Почтовый адрес для корреспонденции: _____

Банковские реквизиты: _____

Контактный телефон: _____

Электронный адрес: _____

Генеральный директор

_____/А.О. Антонов/
(подпись, печать)

_____/_____
(подпись)

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (ориентировочными). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Вид	Нежилое здание
Назначение	нежилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 10
	максимальное количество этажей в объекте- 10
Общая площадь (проектная), кв. м	6 318 кв.м.
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)*
	материал перекрытий - монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

** Информация указана в соответствии с проектной декларацией (наиболее подходящим возможным вариантом выбора материала из выпадающего списка при заполнении декларации). Уточнение материала – с монолитным железобетонным каркасом и железобетонными наружными стенами и/или с заполнением светопрозрачными конструкциями.*

Подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «ССР»

Генеральный директор

_____/А.О. Антонов/
(подпись, печать)

Участник:

ФИО

_____/_____

План Помещения и местоположение Помещения на этаже Здания

Помещение, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом. План Помещения определен на основании проектной документации.

Степень строительной готовности Помещения

В Помещении осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок из гипсокартона по металлическому каркасу;
- оштукатуривание поверхностей стен;
- шпатлевание поверхности стен;
- устройство стяжки пола;
- устройство подвесных потолков из гипсокартона по металлическому каркасу;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- прокладка силовой кабельной разводки;
- прокладка межблочных коммуникаций системы кондиционирования;
- прокладка труб отопления с установкой оконечных приборов.

В Помещении не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования.

В случае наличия на Плате Помещения обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный Застройщик «ССР»

Участник:

ФИО

Генеральный директор

_____ /А.О. Антонов/
(подпись, печать)

_____ /_____ /