

ДОГОВОР № XX/NN/NN/NN/NNN
участия в долевом строительстве
Многоэтажного многоквартирного дома

г. Москва

“NN” xxxxxxxx NNNN г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройком», зарегистрировано 04.06.2019 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 1197746359139, ИНН 7751163844, КПП 775101001, место нахождения: NNNNN, Xxxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx, Xxxxxxxx, xxx, xxx, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx , NNNN года рождения, пол xxxxxxxx, Xxxxxx: XXXX XXXXXX, выдан “NN” xxxxx NNNN года, код подразделения NNNNN, зарегистрированная по адресу: xxx, ИНН _____, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования_____, именуемый (-ая, -ые) в дальнейшем **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц создать (построить) Многоэтажный многоквартирный дом по адресу: город Москва, Новомосковский административный округ, поселение Десеновское, квартал 9 (далее – Многоквартирный дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, определенный п. 2.1 Договора (далее – Объект, Объект долевого строительства), а Участник обязуется оплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Многоэтажный многоквартирный дом имеет следующие основные характеристики согласно проектной документации:

Вид: многоквартирный дом

Назначение: дома жилые многоквартирные

Количество этажей:

Корпус 1. Блок 1.1 – 9-14 этажей + 1 подземный.

Корпус 1. Блок 1.2 – 8-14 этажей + 1 подземный.

Корпус 2. Блок 2.1 – 1-8-14 этажей + 1 подземный.

Корпус 2. Блок 2.2 – 8-14 этажей + 1 подземный.

Корпус 3 – 1-8-14 этажей + 1 подземный.

Общая площадь:

Корпус 1. Блок 1.1 – 38 025,9 кв.м.

Корпус 1. Блок 1.2 – 27 595,5 кв.м.

Корпус 1. Подземный этаж – 17 639,9 кв.м.

Корпус 2. Блок 2.1 – 27 594,7 кв.м.

Корпус 2. Блок 2.2 – 29 081,7 кв.м.

Корпус 2. Подземный этаж – 15 439,1 кв.м

Корпус 3 – 23 840,0 кв.м.

Корпус 3. Подземный этаж – 2479,3 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса:

с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)

Материал перекрытий:

монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности:

Корпус 1. Блок 1.1 – В+.

Корпус 1. Блок 1.2 – В+.

Корпус 2. Блок 2.1 – В.

Корпус 2. Блок 2.2 – В+.

Корпус 3 – А.

Класс сейсмостойкости:

5 и менее баллов.

1.2. Многоквартирный дом будет построен на Земельном участке с кадастровым номером 77:17:0140116:19018, общей площадью 71 524 кв.м (далее – Земельный участок).

1.3. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, 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).

Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п.1.4 настоящего Договора.

1.4. В соответствии со статьей 3 Закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

- договор аренды земельного участка с последующим выкупом от 18.11.2021 №А50/15-9, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве 02.12.2021, номер регистрации 77:17:0140116:19018-77/051/2021-4;

- разрешение на строительство №77-232000-019909-2021, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 15 декабря 2021 года;

- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на официальном сайте <https://szstroycom.ru> и сайте <https://наш.дом.рф>;

- положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размещённое в Единой информационной системе жилищного строительства;

- градостроительный план земельного участка;

- схема планировочной организации земельного участка.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику, признается Квартира, основные характеристики которой определены Сторонами в *Приложении № 1 к Договору*, а также общее имущество Многоквартирного дома, необходимое для эксплуатации Объекта и определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией.

2.2. Расположение Объекта в Многоквартирном доме указано в *Приложении № 2 к Договору*.

2.3. Основной характеристикой Объекта является его общая площадь (далее – Общая площадь). При этом под Общей площадью Квартиры понимается сумма площади всех частей жилого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая площадь Квартиры до проведения обмеров уполномоченной организацией в соответствии с действующим законодательством определяется на основании проектной документации. Уточнение Общей площади Объекта производится Сторонами после проведения обмеров уполномоченной организацией.

Настоящим Участник извещен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости будет указана только Общая площадь Квартиры, уточненная после обмеров уполномоченной организацией, без указания площади балконов, лоджий, веранд и террас в соответствии с жилищным законодательством.

2.4. В Квартире производятся работы в соответствии с перечнем, указанным в *Приложении № 3 к Договору*. Отделочные работы, не перечисленные в указанном приложении, производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами передаточного акта. Застройщик имеет право изменять отдельные позиции (материалы) без ухудшения общего качества.

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект не обременен правами третьих лиц, не заложен, не является предметом судебного спора, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. **Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 31 декабря 2024 года.**

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику.

3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту, при условии полной оплаты цены Договора, в том числе полной доплаты цены Договора согласно п. 8.2 настоящего Договора (ст. 328 ГК РФ).

3.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного в п.3.1 Договора срока передачи Объекта, направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

3.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный пп. 3.4, 5.3 Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом

одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Нарушение Участником срока принятия Объекта влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта, **составляет NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп., НДС не облагается.**

4.2. Цена настоящего Договора определяется как произведение цены единицы Общей площади Квартиры и соответствующей общей площади Квартиры.

Площадь балконов, лоджий, веранд и террас при расчете Цены Договора не учитывается.

Цена 1 кв. м Общей площади Квартиры - _____ рублей ____ коп.

4.3. Денежные средства всех участников долевого строительства Многоквартирного дома размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона 214-ФЗ.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

Уполномоченный банк (эскроу-агент):

Наименование: Публичное акционерное общество «Совкомбанк».

Место нахождения Уполномоченного банка: 156000, г. Кострома, пр. Текстильщиков, д. 46

Адрес: 156000, г. Кострома, пр. Текстильщиков, д. 46

ИНН: 4401116480

тел.: 8 (495) 777-11-11

эл. почта: eSCrow@sovcombank.ru

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройком».

Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: согласно п. 4.5. настоящего Договора.

4.5. Оплата производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп. в срок не позднее __рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп. в срок не позднее _____.

Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу в Уполномоченном банке – 30.09.2024.

Оплата может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4.7. Для заключения договора счета эскроу:

- если Участник является физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Уполномоченный банк проект Договора; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника о необходимости подписания договора счета эскроу.

Участник обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Уполномоченного банка.

- если Участник является юридическим лицом, то Застройщик и Участник совместно являются в отделение Уполномоченного банка с предоставлением в Уполномоченный банк подписанного Договора (оригинала или нотариально удостоверенной копии).

4.8. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы денежных средств на счетах эскроу в Уполномоченном банке:

• разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

При возникновении оснований перечисления Застройщику депонированной суммы и наличии задолженности по кредитному договору, заключенному с Уполномоченным банком на цели финансирования строительства Многоквартирного дома (далее – Кредитный договор), денежные средства направляются Уполномоченным банком сперва в погашение всех начисленных, но не уплаченных процентов, а после уплаты процентов по Кредитному договору – в погашение ссудной задолженности по Кредитному договору; после погашения ссудной задолженности по Кредитному договору в полном объеме в соответствии с настоящим пунктом остаток средств со счетов эскроу перечисляется Застройщику.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Качество построенных Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Объекта должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно и он согласен, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815.

5.3. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно и он согласен, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 N 815, будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандарту организации «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. СТО 2021», разработанному на основании ст.21 Федерального закона от 29.06.2015 N 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации».

5.4. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно и он согласен, что при строительстве Объекта долевого строительства требования СП 71.13330.2017 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, применяются только в части, не урегулированной стандартом организации «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. СТО 2021». При наличии противоречий между документами применяется стандарт организации «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. Правила производства и приемки работ. СТО 2021», а СП 71.13330.2017 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" не подлежит применению.

5.5. Перед подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документацией, стандартом организации «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. СТО 2021» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандарте организации.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно и он согласен, что цена Договора сформирована с учетом применения при строительстве Объекта стандарта организации «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. СТО 2021».

5.6. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.7. В соответствии с п. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в п.п. 5.1.-5.5. Договора обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. В этом случае Участник долевого строительства обязуется приступить к принятию Объекта после устранения недостатков в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.8. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта и неустранения выявленных недостатков в разумный срок, Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с п. 2 ст. 9 Закона № 214-ФЗ.

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

технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе за счет средств Участника, полностью и в срок построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить ввод в эксплуатацию.

6.1.2. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

6.1.3. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику Объект по передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных *Приложением № 3 к Договору*, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником передаточного акта о приеме Участником Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.1.4. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

6.1.5. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

6.1.6. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

6.1.7. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

6.2.2. Требовать от Участника оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

6.2.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.

6.3. Участник обязуется:

6.3.1. Оплатить в полном объеме Цену Договора в размере и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

6.3.2. В течение семи рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче приступить к его принятию.

6.3.3. С момента приемки Объекта Участником по передаточному акту нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта, и общего имущества Многоквартирного дома, необходимого для эксплуатации Объекта (включая содержание придомовой территории), а также иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества Многоквартирного дома, необходимого для эксплуатации Объекта, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае если с момента передачи Объекта Участнику до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы на основании счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной организацией, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты представления счетов Участнику.

6.3.4. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе в случае необходимости предоставить Застройщику информацию для электронной регистрации настоящего Договора в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика. В случае, если в указанный срок Участник не совершит вышеуказанные действия и не предоставит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается незаключенным. В указанном случае Участник не имеет права требовать от Застройщика исполнения настоящего Договора.

6.3.5. Осуществлять иные действия, предусмотренные настоящим Договором.

6.4. Участник вправе:

6.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

6.4.2. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с условиями Договора.

6.4.3. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и действующим законодательством.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика и после уплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

7.2. В случае неуплаты Участником Цены Договора, неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством, уступка прав требований

по Договору иному лицу допускается с письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

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

7.4. Уступка Участником прав требований вступает в силу после ее государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

7.5. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

7.6. Стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Закона 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Закона 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

7.7. Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о совершенной уступке прав требования по настоящему Договору в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения договора уступки прав требования и предоставить Застройщику документы, подтверждающие уступку прав требований.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров уполномоченной организацией.

8.2. В случае увеличения по результатам обмеров уполномоченной организацией общей площади Объекта более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с общей площадью Объекта, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Участник обязуется осуществить доплату Цены Договора за увеличенную общую площадь Объекта исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта, указанной в п. 4.2 Договора. Доплата осуществляется Участником в течение пяти рабочих дней со дня подписания Сторонами акта уточнения взаиморасчетов по реквизитам, указанным в акте уточнения взаиморасчетов.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma д = (S_{\text{факт}} - S_{\text{д}}) * C$$

Где: $\Sigma д$ – сумма доплаты Цены Договора,

$S_{\text{факт}}$ – Общая площадь Объекта по результатам обмеров уполномоченной организацией,

$S_{\text{д}}$ – Общая площадь Объекта, указанная в *Приложении № 1 к Договору*,

C – стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в п. 4.2 Договора.

8.3. В случае уменьшения по результатам обмеров уполномоченной организацией общей площади Объекта более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., по сравнению с общей площадью Объекта, указанной в *Приложении № 1 к Договору*, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику переплаты Цены Договора в связи с уменьшением общей площади Квартиры исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта, указанной в п.4.2 Договора. Возврат осуществляется Застройщиком после перечисления Уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу, в порядке, предусмотренном ч.6 ст.15.5 Закона 214-ФЗ, в течение пятнадцати рабочих дней со дня подписания Сторонами акта уточнения взаиморасчетов, путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в письменном виде. При осуществлении возврата Застройщик вправе произвести зачет суммы неустойки (пени), иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma д = (S_{\text{д}} - S_{\text{факт}}) * C$$

Где: $\Sigma д$ – сумма возврата переплаты Цены договора,

$S_{\text{факт}}$ – Общая площадь Объекта по результатам обмеров уполномоченной организацией,

$S_{\text{д}}$ – Общая площадь Объекта, указанная в *Приложении № 1 к Договору*,

C – стоимость одного квадратного метра Объекта, указанная в п.4.2. Договора.

8.4. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

8.5. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта недостатки только в том случае, если они оговорены в передаточном акте.

8.6. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров.

8.7. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 8.6 Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

8.8. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, ее подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

8.9. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня получения претензии.

8.10. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 8.9 Договора, спор может быть передан в суд по месту нахождения Застройщика (на дату заключения Договора – Щербинский районный суд г. Москвы).

8.11. Участник дает свое согласие на выполнение любых действий с Земельным участком на условиях и по усмотрению Застройщика, включая, но не ограничиваясь: раздел, выдел, объединение, перераспределение, межевание, установление сервитутов, изменение границ и прочих характеристик Земельного участка, любое иное преобразование Земельного участка, на передачу Земельного участка в залог, аренду, субаренду, а также иные сделки с Земельным участком, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в единый государственный реестр недвижимости. Дополнительного письменного согласия Участника на указанные действия не требуется.

8.12. При необходимости в целях выдела и/или иного преобразования Земельного участка, указанного в п.8.11 настоящего Договора, регистрации сделки по передаче Земельного участка в аренду, субаренду, а также иных сделок с Земельным участком, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса документы, необходимые для совершения сделок с Земельным участком, выдела и/или иного преобразования Земельного участка, указанных в п.8.11 настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями Договора.

9.2. В случае нарушения срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, указанная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав.

10.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

10.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта и возврата Цены Договора в случае, предусмотренном п. 8.3. Договора.

10.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

11. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, под которыми понимаются стихийные бедствия, пожар, война или военные операции любого

характера, эпидемии и другие обстоятельства чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предусмотреть.

Стороны также освобождаются от ответственности, если неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора произошло вследствие решения государственных органов и органов местного самоуправления, изменений в законодательстве Российской Федерации, препятствующих выполнению Стороной/Сторонами своих обязательств, принятых после заключения настоящего Договора либо ставших известными Сторонам в период действия настоящего Договора, при условии, что при заключении Договора Стороны не знали и не должны были знать об этих обстоятельствах.

11.2. Освобождение от ответственности действует лишь в период, в течение которого существуют данные обстоятельства и их последствия. При наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств Сторона должна известить об этом в письменной форме другую Сторону в течение 10 (Десяти) дней с момента наступления указанных обстоятельств с приложением подтверждающего документа, выданного уполномоченным органом. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств и их влиянии на исполнение Стороной своих обязательств по договору, предполагаемый срок их исполнения.

11.3. В предусмотренных выше случаях срок исполнения Сторонами их обязательств по Договору приостанавливается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Со дня прекращения обстоятельства, послужившего основанием для приостановления срока исполнения обязательства, течение срока продолжается. Оставшаяся часть срока исполнения обязательства удлиняется соразмерно времени приостановления.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость.

12.2. Все сообщения, уведомления, платежи по настоящему Договору направляются Сторонами друг другу по реквизитам, указанным в статье 13 Договора, если иное не указано в Договоре. Уведомления, сообщения направляются по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 13 Договора адресу или вручаются Участнику лично под расписку.

12.3. В случае изменения реквизитов Участник обязан письменно известить об этом Застройщика. Иначе документы и платежи, отправленные по указанным в настоящем Договоре реквизитам, считаются направленными и полученными надлежащим образом.

В случае изменения реквизитов Застройщик публикует сообщение об этом на своем сайте в сети интернет по адресу: <https://szstroycom.ru>. Датой уведомления считается дата опубликования информации о смене реквизитов на сайте.

12.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.5. 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, место рождения, сведения о семейном положении, телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика и иным третьим лицам при необходимости.

12.6. Настоящий Договор составлен в ____ экземплярах, по одному для каждой из сторон, и один экземпляр - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость. Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:
ООО «СЗ «Стройком»

Участник:

Генеральный директор

_____/_____/

_____/XXXXXXXXXXXX X.X./

Приложение № 1
к Договору № XX/NN/NN/NN/NNN
участия в долевом строительстве
Многоэтажного многоквартирного дома
от “NN” xxxxxxxx NNNN г.

Основные характеристики Объекта

<i>Основные характеристики Объекта</i>	Корпус - NN подъезд- N этаж - N номер на площадке - NN условный номер объекта долевого строительства согласно проектной декларации – NNN количество комнат – N Общая площадь Квартиры (Общая площадь, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас) – NN,NN кв.м.
--	---

Застройщик
ООО «СЗ «Стройком»

Участник

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ /XXXXXXXXXXXX X.X./

Приложение № 2
к Договору № XX/NN/NN/NN/NNN
участия в долевом строительстве
Многоэтажного многоквартирного дома
от “NN” xxxxxxxx NNNN г.

План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда) и Местоположение Объекта долевого строительства

Рисунок

Рисунок

- * Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в Квартире на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.
- * Площадь балконов и лоджий указывается с применением понижающих коэффициентов в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 № 854/пр «ОБ УСТАНОВЛЕНИИ Понижающих Коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».
- * Несущие конструкции (балконные плиты, плиты лоджии) являются общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома.

Застройщик
ООО «СЗ «Стройком»

Участник

Генеральный директор

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

_____/_____/_____

_____/XXXXXXXXXX X.X./_____

Приложение № 3
к Договору № XX/NN/NN/NN/NNN
участия в долевом строительстве
Многоэтажного многоквартирного дома
от “NN” XXXXXXXX NNNN г.

Перечень работ, выполняемых в Квартире*

Лоджии и балконы:

- отделка полов – керамическая плитка;
- отделка стен – в соответствии с утвержденным фасадом;
- отделка потолков – покраска.
- остекление в одно стекло в соответствии с утвержденным фасадом;

Входная дверь в Квартиру: металлическая.

Электрика:

- установка розеток (не менее 3 (трех) шт. на комнату, не менее 5 (пяти) шт. на кухню)
- установка выключателей света. В комнатах площадью более 14 кв. м двухклавишный выключатель.
- установка розетки для стиральной машины в с/у.

Слаботочная:

- пожарная сигнализация по нормам.
- установка абонентского переговорного устройства (домофон).
- интернет, телевидение: заведены в квартиру.

Вода, канализация, вентиляция:

- унитаз, фаянс, белый.
- умывальник, фаянс белый.
- ванна, белая.
- смеситель для ванны.
- смеситель для умывальника.

Отопление:

- горизонтальная разводка по Квартире.
- радиаторы отопления стальные панельные.

Окна:

- двухкамерные стеклопакеты;
- оконно-дверной блок с поворотной дверью;
- подоконник ПВХ ширина не менее 200мм;

Потолки:

- все помещения квартиры – натяжные потолки;

Стены:

- прихожая, комнаты, кухня, гардеробная: обои под покраску;
- санузлы: керамическая плитка.

Полы:

- комнаты, кухня, коридор: ламинат;
- санузлы: керамическая плитка.

Межкомнатные двери:

- межкомнатные двери, в соответствии с проектом.

Отделочные работы выполняются в соответствии со стандартом организации «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. СТО 2021».

Застройщик имеет право изменять отдельные позиции без существенных нарушений требований к качеству Объекта.

*Настоящий перечень является общим для всех жилых помещений в многоквартирном доме. В случае если в приложении №2 Договора не указана какая-либо часть жилого помещения, то работы, соответствующие такой части помещения, не выполняются.

Застройщик
ООО «СЗ «Стройком»

Генеральный директор

_____ / _____ /

Участник
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

_____ /XXXXXXXXXXXX X.X./

Со стандартом организации «Изоляционные и отделочные покрытия, защитные покрытия строительных конструкций, полы. СТО 2021» ознакомлен.

Участник
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

_____ /XXXXXXXXXXXX X.X./