

- право собственности Застройщика на Земельный участок, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись № 77:17:0000000:11338-77/017/2017-1 от 05.06.2017;
- разрешение на строительство № 77-17-021460-2024, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзором) 05.04.2024 года;
- проектная декларация, опубликованная в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства наш.дом.рф;
- положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размещенное 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.

Отделочные работы Застройщиком в Квартире не выполняются и не входят в Цену Договора. Участник долевого строительства выполняет работы по отделке Квартиры за свой счет.

2.2. Расположение Объекта в Многоквартирном доме указано в *Приложении № 2 к Договору*. Перечень оборудования, виды и объем работ в объекте долевого строительства указан в *Приложении № 3 к Договору*. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять отдельные позиции (материалы) без ухудшения общего качества.

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. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект не продан, не является предметом судебного спора или под арестом не состоит.

3. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. **Застройщик обязан передать Участнику Объект не позднее 31 декабря 2027 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 в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

3.5. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3.2 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 и Многоквартирного дома соразмерно его доли в праве общей долевой собственности со дня окончания срока, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику.

3.6. Обязательства Сторон считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 3.5 Договора.

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.

В Цену не включены затраты Участника по оформлению Объекта в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

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. Денежная сумма в размере _____ вносится Участником 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, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

Депонент: Хххххххххххх Хххххххххххх Хххххххххххх

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гео-Real».

Депонируемая сумма: NN NNN NNN (Сумма прописью) рублей NN коп.

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 –30.06.2027.

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 Застройщик и Участник долевого строительства обязаны предоставить в Уполномоченный банк все необходимые документы.

4.8. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

4.9. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо, в случае заключения в целях строительства Многоквартирного дома между Застройщиком и Уполномоченным банком кредитного договора, направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Качество построенного 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. Гарантийный срок для Объекта (в том числе на сантехнические и столярные изделия, указанные в Приложении № 3 к Договору, а также технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта) определяется в соответствии с минимальным установленным ст. 7 Закона № 214-ФЗ гарантийным сроком на дату заключения договора. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства (либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

5.3. 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.5.1 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.

Расчет уменьшения цены Договора производится исходя из цены Договора на дату его заключения, с учетом степени износа Объекта на момент обращения Участника.

5.4. 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.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта (в т.ч. усадки Объекта) или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий 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 (при их наличии), 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. 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 обязательств по оплате Цены Договора, а также иных обязательств по настоящему 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.

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

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

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

6.1.6. 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.

6.2.4. В соответствии со ст. 16 Закона № 214-ФЗ, после передачи Объекта долевого строительства Участнику и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет, подать без доверенности в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой Объект и передаточный акт.

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 подписания Сторонами передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, 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 (включая содержание придомовой территории), а также иные услуги, необходимые для эксплуатации Объекта, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

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 (в том числе договор уступки прав требований, выписку из ЕГРН), 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:

$$\Sigma д = (\Sigma д - \Sigma факт) * С$$

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

$\Sigma факт$ – Общая площадь Объекта по результатам обмеров уполномоченной организацией,

$\Sigma д$ – Общая площадь Объекта, указанная в Приложении № 1 к Договору,

$С$ – 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. В целях контроля за сроком рассмотрения претензии рекомендуется ее направление с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование ее отправления и получения либо вручение другой Стороне под расписку.

8.8. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны).

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 в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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 на недвижимость.

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, военное положение 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 удлинится 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 по настоящему Договору направляются Сторонами друг другу по реквизитам, указанным в статье 13 Договора, если иное не указано в Договоре.

12.2.1. Участник направляет все уведомления, сообщения Застройщику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в статье 13 Договора адресу.

12.2.2. Надлежащим уведомлением Участника со стороны Застройщика считается публикация уведомлений на официальном сайте Застройщика и/или направление уведомлений, сообщений Участнику путем отправки по адресу электронной почты и/или путем направления смс-сообщений на номер мобильного телефона, которые указаны в статье 13 Договора, за исключением уведомлений, сообщений для которых законодательством РФ предусмотрен особый порядок их направления Участнику.

12.3. Исполнение любых денежных обязательств, возникающих на стороне Застройщика по настоящему Договору, осуществляется им в пользу Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в разделе 13 настоящего Договора.

12.3.1 В случае изменения реквизитов Участник обязан письменно известить об этом Застройщика. Иначе документы, 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: <http://szgeoreal.ru>. Датой уведомления Участника о смене реквизитов 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 Договора (в том числе в целях проведения расчетов по Договору, информирования кредитных организаций/Банков для осуществления процедуры оплаты Цены (если применимо), выполнения мероприятий, поименованных в разделе 5 договора и в целях связанных с управлением введенным в эксплуатацию Домом, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами

статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком, в целях передачи в Фонд капитального ремонта г. Москвы, ФГБУ "ФКП Росреестра". 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.

Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник предоставляет на 10 (десять) лет. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

12.6. В соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» Участник дает согласие на получение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной связи, в том числе посредством sms-уведомлений на номер телефона, указанный в статье 13 Договора.

12.7. Настоящий Договор составлен в _____ экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все экземпляры договора имеют равную юридическую силу.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Гео-Реал»

Место нахождения:

108836, г. Москва, вн. тер. г. поселение

Десеновское, ул. Футбольная,

д. 17, этаж 2, офис 202,

ИНН/КПП 5003050785/775101001

ОГРН 1045000913132

Участник:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

_____/XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX /

_____/XXXXXXXXXXXXX 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. Приведенная площадь Квартиры (Общая площадь, включая площадь балконов, лоджий, веранд и террас) – NN,NN кв.м.
--	--

Застройщик
Хxxxxxxxxx

Участник
Хxxxxxxxxx Хxxxxxxxxx Хxxxxxxxxx

Генеральный директор

_____/_____/

_____/Хxxxxxxxxx Х.Х./

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, форма и открывание дверных и оконных проемов в Квартире на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

*В случае наличия в данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

*Площадь балконов, лоджий, веранд и террас 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
Хxxxxxxxxx

Участник
Хxxxxxxxxx Хxxxxxxxxx Хxxxxxxxxx

Генеральный директор

_____/_____/

_____/Хxxxxxxxxx Х.X./

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

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Внутриквартирные перегородки:	Межкомнатные перегородки не выполняются.
Полы	Стяжка и укладка финишного покрытия не выполняются.
Оконные проемы:	Окна квартир 1 (первого) этажа: алюминиевый профиль с двухкамерными стеклопакетами. Окна квартир с 2 (второго) этажа: ПВХ профиль с двухкамерным остеклением. Лоджии: алюминиевый профиль с одинарным остеклением. Балкон 2 вида в соответствии с Проектной документацией (вид балкона определен в Приложении № 2 к Договору): -не остекленные; - с остеклением из алюминиевого профиля с заполнением одинарным стеклом. Подоконные доски не устанавливаются. Терраса не остеклена.
Входная дверь:	Металлическая
Межкомнатные двери	Межкомнатные внутренние дверные блоки не устанавливаются.
Канализация:	Самотечная со сбросом стоков по внутренней сети канализации через выпуски в наружные сети бытовой канализации. Стояки бытовой канализации размещаются в сантехнических шахтах. Установлены ответвления от стояков с заглушками. Разводку канализационных труб внутри помещений квартир осуществляет Участник.
Водоснабжение:	Стояки хозяйственно-питьевого водопровода размещаются в пределах квартир в квартирных нишах с установкой узлов поквартирного учета расхода воды на ответвлениях. Поквартирная разводка систем водоснабжения производится силами Участника в соответствии с устанавливаемым сантехническим оборудованием.
Вентиляция:	С естественным побуждением. Вытяжка осуществляется через вентканалы кухонь и санузлов, с выбросом воздуха через утепленные шахты выше кровли. Приток – через окна с фиксированным открыванием.
Электроснабжение:	Осуществляется от этажных щитков, установленных на каждом этаже. Каждый щиток содержит для каждой квартиры на этаже вводной выключатель, квартирный счетчик, дифференциальный автомат и автоматический выключатель на отходящей линии. Для распределения электроэнергии непосредственно по квартирам в каждом помещении устанавливаются местные щитки механизации (ЩМ) для выполнения ремонтных работ Участниками (напряжение 220 В). Поквартирная разводка систем электроснабжения производится силами Участника по отдельному проекту электроснабжения квартиры с получением всех необходимых согласований, в соответствии с действующими нормами и правилами РФ.
Сети связи (телефонизация, радиофикация, телевидение):	Сети телефонизации, телевидения, радиофикации и передачи данных расположены в общедомовых шахтах слаботочных систем без выполнения абонентской разводки. Подключение к сетям связи квартир осуществляется

	посредством заключения Участником договора оказания услуг с оператором связи
Отопление:	Установлены стальные приборы отопления, приборы учета расположены в приквартирном холле/коридоре.
Прочее	Установка встроенной мебели, антресолей, оконечных сантехнических, электроприборов, внутриквартирных межэтажных лестниц производится Участником самостоятельно за свой счет. Установка полотенцесушителей выполняется Участником.

Застройщик
Хххххххххх

Участник
Хххххххххххх Хххххххххххх Хххххххххх

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____ /Хххххххххххх Х.Х./