

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

Настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) заключен в городе Москве _____ 20__ года между:

Общество с ограниченной ответственностью «Акватория» (ОГРН 1027700060497, ИНН 7712006051), именуемым в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Лукашина Александра Михайловича, с одной стороны, и

Гражданином Российской Федерации (ФИО), [паспортные данные], [СНИЛС], зарегистрированным по адресу: [адрес регистрации], именуемым в дальнейшем «**Участник долевого строительства 1**», и

Гражданкой Российской Федерации (ФИО), [паспортные данные], [СНИЛС], зарегистрированной по адресу: [адрес регистрации], зарегистрированной по адресу: г. Москва, гор. Московский, ул. 3-й мкр., дом 5, кв. 171, именуемой в дальнейшем «**Участник долевого строительства 2**».

Участник долевого строительства 1 и Участник долевого строительства 2 в дальнейшем при совместном упоминании именуются «Участники долевого строительства». Участники долевого строительства и Застройщик в дальнейшем при совместном упоминании именуются «Стороны».

Руководствуясь законодательством Российской Федерации, в том числе положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 договорились о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

- 1.1. **Законодательство** – федеральные законы Российской Федерации, нормативные правовые акты органов исполнительной власти Российской Федерации и города Москвы, а также иные нормативные правовые акты, изданные органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции, включая все действующие градостроительные, строительные, экологические, санитарные нормы и правила, а также государственные стандарты и технические регламенты.
- 1.2. **Застройщик** – ООО «Акватория» (ОГРН 1027700060497, ИНН 7712006051), имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с Законодательством разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, являющихся членами соответствующих саморегулируемых организаций.
- 1.3. **Земельный участок** означает земельный участок общей площадью 49 956 +/- 78 кв.м, кадастровый номер 77:09:0001004:70, расположенный по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, вл.69, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенный вид использования: многоэтажная жилая застройка

(высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13)).

- 1.4. **Кадастровый инженер** означает кадастрового инженера, являющегося членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, который осуществляет кадастровые работы в отношении Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства как его части.
- 1.5. **Многоквартирный жилой дом** – входящий в состав Многофункционального комплекса жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, строительство которого осуществляется на Земельном участке и в состав которого входит Объект долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

Корпус: ;

Этажность: ;

Общая площадь: кв.м;

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Класс сейсмостойкости: 5.

- 1.6. **Многофункциональный комплекс** – комплекс из многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, а также подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: город Москва, САО, район Левобережный, Ленинградское шоссе, вл. 69.
- 1.7. **Несущественные дефекты** – дефекты, которые не могут быть признаны Существенными дефектами, а также дефекты внутренней отделки Объекта

долевого строительства, которые подлежат устранению Застройщиком в сроки, указанные в дефектной ведомости. При этом случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Несущественными Дефектами.

- 1.8. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее проектные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 1.9. **Проектная декларация** означает проектную декларацию о проекте долевого строительства Многофункционального комплекса, опубликованную в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участников долевого строительства путем публикации в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.
- 1.10. **Проектная документация** означает проектную документацию на строительство Многофункционального комплекса, в отношении которой получено положительное заключение негосударственной экспертизы и в которую Застройщик время от времени вправе вносить изменения без согласования с Участниками долевого строительства и необходимости подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 1.11. **Проектная площадь** означает ориентировочную общую площадь Объекта долевого строительства, включая площадь вспомогательных помещений (при их наличии), которая указана в Проектной декларации.
- 1.12. **Существенные дефекты** означает дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению. Дефекты внутренней отделки, а также случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Существенными дефектами.
- 1.13. **Фактическая площадь** означает общую площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по завершении строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных Кадастровым инженером в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, до выполнения на Объекте отделочных работ.
- 1.14. **Участник долевого строительства** – физическое и/или юридическое лицо, денежные средства которого привлечены для долевого строительства Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Основанием для заключения Договора является:
 - 2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
 - 2.1.2. Закон № 214-ФЗ.
- 2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании:

- 2.2.1. Договора аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства от 26.08.2010 г. № М-09-034904, зарегистрированного 29.09.2010 г. за № 77-77-14/015/2010-98;
- 2.2.2. Разрешения на строительство № 77-147000-017458-2018 от 27.06.2018 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- 2.2.3. Проектной декларации;
- 2.2.4. Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многофункциональный комплекс, в том числе Многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства, а Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.
- 3.3. Участники долевого строительства ознакомлены и согласны с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации Кадастрового инженера после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.
- 3.4. Участники долевого строительства уведомлены и согласны с тем, что в составе Многоквартирного жилого дома согласно Проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Застройщик обязуется:
 - 4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в установленный Договором срок.
 - 4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.
 - 4.1.3. Обеспечить осуществление постоянного контроля за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технического надзора за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для

выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, проектировщика, подрядчика.

- 4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается отдельная сдача Многоквартирного жилого дома по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия Проектной документации и Законодательству, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

- 4.1.5. Передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее выполнения Участниками долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

- 4.1.6. Использовать денежные средства Участников долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Многофункционального комплекса в целях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, в том числе на внутреннюю отделку Объекта Долевого Строительства (если применимо).

4.2. Застройщик имеет право:

- 4.2.1. Без специального согласования с Участниками долевого строительства привлекать к участию в строительстве Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Многофункциональном комплексе, в том числе в Многоквартирном жилом доме.

- 4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в Проектную Документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

- 4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. Дополнительное согласие Участников долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

- 4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

4.3. Участники долевого строительства обязуются:

- 4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, денежные средства в порядке, предусмотренном статьей 8 Договора.

- 4.3.2. До подписания Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства (включая работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта Долевого Строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., но не ограничиваясь ими).
- 4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, без предварительного письменного согласия Застройщика и/или – после ввода Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в эксплуатацию – эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организации, а также иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Многоквартирном жилом доме.
- 4.3.4. После ввода Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса.
- 4.3.5. Без письменного согласия Застройщика не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).
- 4.3.6. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права без письменного согласия Застройщика, полученного не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты установления соответствующего обременения.
- 4.3.7. Незамедлительно рассматривать и принимать обоснованные решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.
- 4.3.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим Законодательством неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.
- 4.4. Участники долевого строительства имеет право:

- 4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных статьей 8 Договора.
- 4.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участниками долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены характеристики, существующие на момент ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса.
- 4.4.3. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Застройщик обязуется начать передачу Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства по Передаточному акту после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и после достижения состояния отделки Объекта долевого строительства согласно Приложению № 2 к Договору не позднее 31 декабря 2021 г.
- 5.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в пункте 5.1 Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. После завершения строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию на основании данных обмеров Кадастрового инженера Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер, а также определена его Фактическая площадь, которая подлежит указанию в техническом плане Многоквартирного жилого дома.
- 5.4. Участники долевого строительства уведомлены и согласны с тем, что:
 - 5.4.1. определение Фактической площади Объекта долевого строительства будет осуществляться Кадастровым инженером на этапе получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до наступления срока передачи согласно пункту 5.1 Договора;
 - 5.4.2. расхождение между Фактической Площадью и Проектной Площадью Объекта долевого строительства в пределах 2 % (двух процентов) в большую или меньшую сторону, является допустимым и не может рассматриваться в качестве нарушения условия о характеристиках и качестве Объекта долевого строительства, а также в качестве основания для пересмотра Цены Договора.
- 5.5. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства Застройщик обязан письменно уведомить Участников долевого строительства о том, что Объект

долевого строительства готов к передаче Участникам долевого строительства. Застройщик организует доставку уведомления Участникам долевого строительства одним из способов, указанных в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указаний на способы отправки уведомлений – в соответствии со статьей 17 Договора).

- 5.6. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
- 5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с пунктом 5.5 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный акт.
- 5.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участникам долевого строительства с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта.
- 5.9. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участников долевого строительства по уплате Цены Договора в полном объеме в установленные Договором сроки и влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 5.1 Договора.
- 5.10. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участников долевого строительства Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и уведомления Участников долевого строительства не позднее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты начала передачи.
- 5.11. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо Существенные дефекты, выявленные в процессе передачи Объекта долевого строительства Участниками долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень Существенных дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участники долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных дефектов. При этом Участники долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных дефектов.
- 5.12. Участники долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием Несущественных дефектов, которые подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания такой ведомости. При этом Участники долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных дефектов.

- 5.13. В случае если Участники долевого строительства отказались от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.
- 5.14. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее срока, указанного в пункте 5.1, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению Существенных дефектов, не является нарушением срока, указанного в пункте 5.1 Договора.
- 5.15. Стороны согласовали, что отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является немотивированным, если Участник долевого строительства ссылается на:
- 5.15.1. наличие Несущественных дефектов, которые не препятствуют подписанию Передаточного Акта и подлежат устранению в соответствии с пунктом 5.12 Договора;
 - 5.15.2. расхождение указанной в Приложении № 1 Проектной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства в пределах, указанных в пункте 5.4.2 Договора;
 - 5.15.3. использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки как это предусмотрено в Приложении № 2 к Договору;
 - 5.15.4. неоднородности и естественные дефекты природных отделочных материалов, указанных в Приложении № 2 к Договору;
 - 5.15.5. внесение Застройщиком изменений Проектную документацию в установленном Законодательством порядке.
- 5.16. В указанных в пункте 5.15 случаях Участники долевого строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.
- 5.17. Стороны подтверждают, что расхождения, указанные в пункте 5.15 Договора, не являются и не могут быть признаны Существенными или Несущественными дефектами Объекта долевого строительства.
- 5.18. Уклонением Участниками долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок Передаточного акта при отсутствии Существенных дефектов. Уклонением Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства является также неподписание Передаточного Акта в связи с обстоятельствами, перечисленными в пункте 5.15 Договора.
- 5.19. С даты подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта у Участников долевого строительства возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта долевого строительства и соответствующей доли в Общем Имуществе (включая оплату своей доли расходов на содержание и ремонт Многоквартирного жилого дома, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные

расходы, предусмотренные действующим Законодательством).

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 6.1. Застройщик обязан выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участниками долевого строительства своих обязательств по предоставлению при подписании Договора Застройщику всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора от Участников долевого строительства, в том числе нотариально удостоверенной доверенности.

В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

- 6.2. Если иное не предусмотрено Договором, не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участниками долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства Участники долевого строительства обязаны направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участников долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

- 6.3. Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участникам долевого строительства Объект долевого строительства могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участниками долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

При этом расходы, необходимые в соответствии с Законодательством и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации технических паспортов, экспликаций к поэтажному плану, справок и иных документов в отношении Объекта долевого строительства, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются Участниками долевого строительства отдельно.

Участники долевого строительства обязаны самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы, Участники долевого строительства обязаны их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

- 6.4. Участники долевого строительства приобретают право собственности на переданный им Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участников долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

- 7.1. Гарантийный период на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования и внутренних отделочных работ в соответствии с Приложением № 2) составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта с Участниками долевого строительства.
- 7.2. Гарантийный период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из Участников долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
- 7.3. Гарантийный период на внутренние отделочные работы, включая установку встроенной мебели, составляет 12 (двенадцать) календарных месяцев с даты подписания Передаточного акта. Гарантийный период на оборудование (не являющееся инженерным и технологическим) соответствует гарантийному сроку изготовителя.
- 7.4. В течение сроков, указанных в пунктах 7.1 и 7.2 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество строительства Объекта долевого строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.
- 7.5. В случае выявления в течение Гарантийного периода Существенных дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участников долевого строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участники долевого строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных дефектов.
- 7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого

строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

8.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет _____ (_____) рублей (далее – **Цена Договора**). Цена Договора НДС не облагается и включает в себя все налоги, предусмотренные действующим Законодательством. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном в пункте 8.3 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

8.2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров Кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с общей приведенной Проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 2 % (два процента).

Во избежание сомнений, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади менее чем на 2 % (два процента), то Стороны взаиморасчеты не производят.

8.3. Если Фактическая площадь больше чем Проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле:

$(\text{ФП} - \text{ПП}) \times \text{КВМ}$, где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1 Договора.

Участники долевого строительства обязаны оплатить Застройщику сумму увеличения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участниками долевого строительства.

8.4. Если Фактическая площадь меньше чем Проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле

$(\text{ФП} - \text{ПП}) \times \text{КВМ}$, где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1 Договора.

Застройщик обязан возратить Участникам долевого строительства сумму

уменьшения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участниками долевого строительства.

8.5. Общий объем финансирования, определяемый в соответствии с пунктом 8.1 Договора, который осуществляется Участниками долевого строительства и составляет Цену Договора, направляется на цели, определенные Законом № 214-ФЗ, в том числе на:

- возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства;
- оплату стоимости услуг Застройщика.

Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участниками долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, по предварительной оценке составляет 70 % от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика по строительству Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, по предварительной оценке составляет 30 % от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.

Стороны согласовали, что в случае изменения соотношения между средствами на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг Застройщика, которое окончательно определяется после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Окончательная оценка возмещения затрат на строительство Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, и стоимости услуг Застройщика не является основанием для:

- изменения Цены Договора, определяемой в соответствии с пунктом 8.1 Договора;
- возникновения взаимных обязательств Сторон вне зависимости от соотношения этих оценок между собой и/или соотношения этих оценок с общим объемом финансирования, осуществляемым Участниками долевого строительства по Договору.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, определяется пропорционально привлечённым денежным средствам Участников долевого строительства.

8.6. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в пункте 8.5 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.5 Договора суммой не подлежит возврату Участникам долевого

строительства, является доходом Застройщика, остается в его в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в пункте 8.5 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.5 Договора суммой покрывается за счет Застройщика.

8.7. Участники долевого строительства уплачивают Застройщику денежные средства, указанные в пункте 8.1 Договора, в следующем порядке:

8.7.1. Денежные средства в размере _____ (_____) уплачиваются Застройщику за счет собственных средств Участников долевого строительства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

8.7.2. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей уплачиваются за счет кредитных средств, предоставленных _____, сокращенное наименование – _____ (далее - Банк), согласно Кредитному договору № _____ от __.__.20__, заключенному между _____ и Банком в городе _____ в порядке и сроки, установленные пунктом 8.7.3 настоящего Договора.

8.7.3. Расчеты осуществляются по аккредитиву, открываемому Участниками долевого строительства в день подписания Сторонами настоящего Договора, на следующих условиях:

- Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;
- Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: _____;
- Получатель денежных средств по аккредитиву (Получатель): Застройщик;
- Банк Получателя: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;
- Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей;
- Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней со дня предоставления Застройщику (получателю) уведомления исполняющего банка об открытии аккредитива;
- Назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № АQT-___/20__-___ от __.__.20__ г., НДС не облагается».

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в Исполняющий Банк оригинал/нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве о государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога права требования в пользу Банка.

Все затраты, связанные с открытием аккредитива, в том числе оплату услуг Исполняющего Банка Участники долевого строительства несут самостоятельно.

8.8. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

Обязанность Участников долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.
- Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.
- 9.2. Участники долевого строительства дают согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участников долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участники долевого строительства обязуются предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.
- 9.3. Участники долевого строительства подтверждают, что они согласны с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) привлеченному Застройщиком банку права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участники долевого строительства обязуются предоставить Застройщику письменное согласие на залог, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Участниками долевого строительства соответствующего требования Застройщика.
- 9.4. Участники долевого строительства подтверждают, что они согласны на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, по усмотрению Застройщика и в соответствии с положениями Законодательства, а также на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участников долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При получении Участниками долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из Земельного участка Участники долевого строительства обязуются в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Многоквартирным жилым домом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участниками долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участники долевого строительства обязуются подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с Законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

9.5. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участников долевого строительства: [ФИО Участника долевого строительства 1] и [ФИО Участника долевого строительства 2].

либо

Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участников долевого строительства:

– ___ % (_____ процентов) – [ФИО Участника долевого строительства 1];

– ___ % (_____ процентов) – [ФИО Участника долевого строительства 2].

9.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участниками долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим Законодательством. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участников долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участниками долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участниками долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

9.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несут Участники долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участникам долевого строительства сумм и перечислены нотариусу.

9.8. Строительство Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 6146 от 22.03.2019 года. Права по договору аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 6146-И-1 от 22.03.2019 года.

10. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

- 10.1. Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).
- 10.2. Уступка Участниками долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты Цены Договора.
- 10.3. В случае неполной уплаты Участниками долевого строительства Цены Договора, уступка Участниками долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 10.4. Уступка Участниками долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 10.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участников долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, Участники долевого строительства обязуются направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект долевого строительства.
- 10.6. Замена Участников долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участники долевого строительства обязаны предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участниках долевого строительства.
- 10.7. Правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по настоящему Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участниками долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договор, связанных с уступкой права и/или перевода долга, осуществляется за счет Участников долевого строительства, если иное не будет согласовано в заключаемом договоре.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 11.1. Обязательства Застройщика по:
 - (а) возврату денежных средств, внесенных Участниками долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором;
 - (б) уплате Участникам долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) Законодательством средств;

обеспечиваются залогом Земельного участка и строящегося Многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также применимыми положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

- 11.2. Право залога по пункту 11.1 возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. Застройщик гарантирует, что нет никаких препятствий к государственной регистрации залога.
- 11.3. Подписывая настоящий Договор, Участники долевого строительства выражают свое согласие на передачу Земельного участка, строящегося на нем Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома и его частей, в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным договорам с банками.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 12.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством и Договором.
- 12.2. В случае просрочки Участником долевого строительства какого-либо из платежей, предусмотренных Договором, на срок более двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, при этом Участник долевого строительства, в дополнение к неустойке, предусмотренной пунктом 12.3 Договора, обязан выплатить Застройщику заранее оцененные убытки в размере взноса в компенсационный фонд, произведенного Застройщиком в соответствии с Законодательством.
- 12.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 12.4. В случае отказа или уклонения Участниками Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного жилого дома, Участники долевого строительства обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Участникам долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им за период с даты подписания Передаточного акта расходы соответственно доле Участников долевого строительства в общем имуществе.
- 12.5. В случае нарушения условия пунктов 4.3.2 и 4.3.3 Договора Участники долевого строительства обязуются оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, а также штраф в размере 50 % (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей НДС. При этом согласия Участников долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
- 12.6. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участники Долевого Строительства обязуются возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие

наложения на Застройщика штрафных санкций Государственными органами), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 13.1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех возможных споров и/или разногласий, которые могут возникнуть по настоящему Договору путем переговоров.
- 13.2. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все искивые требования Сторон друг к другу рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют Законодательство.

14. Форс-мажор

- 14.1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном Законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Объекта долевого строительства, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора Законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств непреодолимой силы делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.
- 14.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.
- 14.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде об обстоятельствах непреодолимой силы другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему

Договору.

- 14.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий Обстоятельств Непреодолимой Силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.
- 14.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

15. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 15.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
- 15.2. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, установленном в Законе № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не установлен Законом № 214-ФЗ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (если иной порядок уведомления не будет установлен в Законе № 214-ФЗ).

Прекращение Договора в соответствии с данным пунктом не лишает Застройщика права требовать от Участников долевого строительства выплаты неустойки, предусмотренной Договором.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

- 15.3. Для целей применения положений Закона № 214-ФЗ под существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства понимаются Существенные дефекты, не устраненные Застройщиком в течение 90 (девяноста) рабочих дней после подписания Сторонами дефектной ведомости.
- 15.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участники долевого строительства не имеют права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участниками долевого строительства в счет Цены Договора подлежит возврату

Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим Законодательством, если в настоящем Договоре прямо не указано иное.

16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 16.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

17. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 17.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214-ФЗ и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним способом, указанных в настоящей статье 17 Договора.
- 17.2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).
- 17.3. Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:
- 17.3.1. при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;
 - 17.3.2. при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления;
 - 17.3.3. при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;
 - 17.3.4. при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.
- 17.4. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 17.2 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.
- 17.5. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).
- 17.6. Застройщик вправе уведомлять Участников долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика www.aquatoria.com, если специальный способ направления уведомлений не определен Законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участники долевого строительства считаются уведомленными в день публикации Застройщиком соответствующей

информации.

- 17.7. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участники долевого строительства обязуются в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.
- 17.8. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 17.6 Договора.
- 17.9. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
- 17.10. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 18.1. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.
- 18.2. Подписанием настоящего Договора Участники долевого строительства подтверждают свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Объекта, которая имеется на дату подписания настоящего Договора и перечислена в Приложении № 3 к Договору. Участники долевого строительства вправе знакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика www.aquatoria.com.
- 18.3. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
- 18.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.
- 18.5. При этом Участники долевого строительства выражают свое согласие на

получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участников долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участников долевого строительства.

- 18.6. Участники долевого строительства выражают свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, содержащихся в предоставленных Застройщику документах, а именно на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) Застройщиком и уполномоченными им лицами персональных данных Участников долевого строительства для целей заключения и исполнения настоящего Договора.
- 18.7. Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с Законодательством.
- 18.8. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.
- 18.9. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.
- 18.10. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участников долевого строительства и один - для уполномоченного органа регистрации прав.
- 18.11. Все нижеследующие Приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.
- Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 – Описание отделки Объекта долевого строительства;
- Приложение № 3 – Документация, переданная Застройщиком Участникам долевого строительства.

19. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Акватория» (ООО «Акватория»)

Юридический адрес: 125445, г. Москва, Ленинградское ш., дом 69

Почтовый адрес: 125445, г. Москва, Валдайский проезд, д.8, стр. 2, а/я 36

ИНН/КПП: 7712006051 / 774301001

ОГРН: 1027700060497

Банковские реквизиты:

Банк: ВСП № 9038/01635 Московского банка ПАО СБЕРБАНК

Р/счет: 40702810838000075725

БИК: 044525225

К/счет: 30101810400000000225

Участник долевого строительства 1

(ФИО)

Дата и место рождения: _____

Паспортные данные: серия _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения ____ - ____

Адрес регистрации: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

Телефон: _____

e-mail: _____

Участник долевого строительства 2

(ФИО)

Дата и место рождения: _____

Паспортные данные: серия _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения ____ - ____

Адрес регистрации: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

Телефон: _____

e-mail: _____

Застройщик
Генеральный директор
ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

Участник долевого строительства 1

_____ (_____)

Участник долевого строительства 2

_____ (_____)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору участия в долевом строительстве

от . . г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Объект долевого строительства – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:
 - 1.1. Корпус: ;
 - 1.2. Условный проектный номер: ;
 - 1.3. Этаж: ;
 - 1.4. Количество комнат: ;
 - 1.5. Проектная общая площадь без учета площади лоджий/балконов/террас: кв.м;
 - 1.6. Проектная общая площадь лоджий/балконов/террас (с учетом понижающего коэффициента): кв.м;
 - 1.7. Общая приведенная проектная площадь (сумма пунктов (1.5) и (1.6)): кв.м.
2. Планировка Объекта долевого строительства:
[план Объекта капитального строительства]
3. Участники долевого строительства извещены и согласны с тем, что:
 - 3.1. параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
 - 3.2. расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства;
 - 3.3. План Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Многоквартирного жилого дома и определения Проектной площади (ориентировочной площади) Объекта долевого строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства;
 - 3.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики уточняются по данным обмеров Кадастрового инженера и фиксируются Сторонами в Передаточном акте.

Застройщик
Генеральный директор
ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

Участник долевого строительства 1

_____ (_____)

Участник долевого строительства 2

_____ (_____)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору участия в долевом строительстве

от **...** г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование	Описание	Кол-во
<i>СПАЛЬНЯ</i>		
Потолок комнат	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол комнат	Инженерная доска	По проекту
Стены комнат	Обои флизелиновые	По проекту
<i>ГОСТИНАЯ И КУХНЯ-НИША</i>		
Потолок комнат	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол комнат	Инженерная доска	По проекту
Стены комнат	Обои флизелиновые	По проекту
<i>САМУЗЕЛ</i>		
Потолок санузла	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол санузла	Керамогранитная плитка	По проекту
Стены санузла	Обои флизелиновые; плитка настенная керамическая	По проекту
Сантехника	Раковина	1 шт.
	Смеситель	2 шт.
	Душевая система	1 шт.
	Унитаз	1 шт.
	Полотенцесушитель	1 шт.
	Душевой поддон/Ванна	1 шт.
<i>КОРИДОР</i>		
Потолок коридора	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол коридора	Инженерная доска; керамическое полотно	По проекту
Стены коридора	Обои флизелиновые	По проекту
<i>ЛОДЖИЯ</i>		
Потолок лоджии	Подвесной из гипсокартонного листа,	По проекту

	покрытый водостойкой акриловой краской	
Пол лоджии	Керамогранитная плитка	По проекту
Стены лоджии	Краска водостойкая акриловая	По проекту
<i>ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОТДЕЛКА</i>		
Электрооборудование	Розетки силовые, розетки слаботочные, выключатели освещения, распределительный щит, домофон	По проекту
Освещение	Светильники подвесные, светильник и потолочные встроенные, светильники потолочные влагозащищенные.	По проекту
Двери межкомнатные	Ламинированное дверное полотно из МДФ	По проекту
Ванная / душевая перегородка	Стеклопанельная перегородка для ванны/ Стеклопанельная душевая дверь	1 шт.
Дверь входная	Металлическая, покрытая гладкой эмалью	1 шт.
Окна	Витражный алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом	По проекту
Мебель	Тумба туалетная под раковину	1 шт.

1. Участники долевого строительства не вправе требовать от Застройщика внесения каких-либо изменений в настоящее Приложение № 2 к Договору.
2. Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличения стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в Проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены Договора.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные изменения не являются изменением условий Договора о характеристиках Объекта долевого строительства, а также не предоставляют Участнику долевого строительства прав отказаться от подписания Передаточного акта либо требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены Договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер финансовой ответственности, либо требовать использования Застройщиком заменяемых материалов и/или оборудования либо выдачи каких-либо указаний Застройщику по поводу отделочных работ.

Внесение таких изменений не требует специального уведомления Участника долевого строительства и подписания дополнительного соглашения к Договору.

3. Участник долевого строительства осознает и согласен с тем, что в результате отделки Объекта долевого строительства его Фактическая площадь может измениться по сравнению с площадью, полученной в результате обмеров Кадастровым инженером. Такое изменение Фактической площади не является основанием для пересмотра Цены Договора в большую или меньшую сторону.

Застройщик
Генеральный директор
ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

Участник долевого строительства 1

_____ (_____)

Участник долевого строительства 2

_____ (_____)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору участия в долевом строительстве

от ____ . ____ . ____ г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ДОКУМЕНТАЦИЯ, ПЕРЕДАННАЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Разрешение на строительство № 77-147000-017458-2018 от 27.06.2018 г.;
2. Договор аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства от 26.08.2010 г. № М-09-034904, зарегистрированный 29.09.2010 г. за № 77-77-14/015/2010-98 (со всеми изменениями и дополнениями на дату настоящего Договора);
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок;
4. Проектная декларация в редакции на дату настоящего Договора;
5. Заключение о соответствии застройщика и проектной документации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ;
6. Положительные заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 77-2-1-3-0088-18 от 26.06.2018 г., № 77-2-1-2-004865-2018 от 15.11.2018 г. и № 77-2-1-2-006848-2018 от 07.12.2018 г.;
7. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
8. Устав Застройщика;
9. Решение о назначении единоличного исполнительного органа Застройщика;
10. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении Застройщика по состоянию на дату настоящего Договора.

Застройщик
Генеральный директор
ООО «Акватория»

Участник долевого строительства 1

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (_____)

Участник долевого строительства 2

_____ (_____)

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

Настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) заключен в городе Москве _____ 20__ года между:

Обществом с ограниченной ответственностью «Акватория» (ОГРН 1027700060497, ИНН 7712006051), именуемым в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Лукашина Александра Михайловича, с одной стороны, и

(**ФИО**), [паспортные данные], [СНИЛС], зарегистрированным по адресу: [адрес регистрации], именуемым в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемыми в дальнейшем «**Стороны**».

Руководствуясь законодательством Российской Федерации, в том числе положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 договорились о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

- 1.1. **Законодательство** – федеральные законы Российской Федерации, нормативные правовые акты органов исполнительной власти Российской Федерации и города Москвы, а также иные нормативные правовые акты, изданные органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции, включая все действующие градостроительные, строительные, экологические, санитарные нормы и правила, а также государственные стандарты и технические регламенты.
- 1.2. **Застройщик** – ООО «Акватория» (ОГРН 1027700060497, ИНН 7712006051), имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с Законодательством разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, являющихся членами соответствующих саморегулируемых организаций.
- 1.3. **Земельный участок** означает земельный участок общей площадью 49 956 +/- 78 кв.м, кадастровый номер 77:09:0001004:70, расположенный по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, вл.69, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенный вид использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки,

здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13)).

- 1.4. **Кадастровый инженер** означает кадастрового инженера, являющегося членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, который осуществляет кадастровые работы в отношении Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства как его части.
- 1.5. **Многоквартирный жилой дом** – входящий в состав Многофункционального комплекса жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, строительство которого осуществляется на Земельном участке и в состав которого входит Объект долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

Корпус: ;

Этажность: ;

Общая площадь: кв.м;

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Класс сейсмостойкости: 5.

- 1.6. **Многофункциональный комплекс** – комплекс из многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, а также подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: город Москва, САО, район Левобережный, Ленинградское шоссе, вл. 69.
- 1.7. **Несущественные дефекты** – дефекты, которые не могут быть признаны Существенными дефектами, а также дефекты внутренней отделки Объекта долевого строительства, которые подлежат устранению Застройщиком в сроки, указанные в дефектной ведомости. При этом случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Несущественными Дефектами.
- 1.8. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее проектные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- 1.9. **Проектная декларация** означает проектную декларацию о проекте долевого строительства Многофункционального комплекса, опубликованную в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника долевого строительства путем публикации в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.
- 1.10. **Проектная документация** означает проектную документацию на строительство Многофункционального комплекса, в отношении которой получено положительное заключение негосударственной экспертизы и в которую Застройщик время от времени вправе вносить изменения без согласования с Участником долевого строительства и необходимости подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 1.11. **Проектная площадь** означает ориентировочную общую площадь Объекта долевого строительства, включая площадь вспомогательных помещений (при их наличии), которая указана в Проектной декларации.
- 1.12. **Существенные дефекты** означает дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению. Дефекты внутренней отделки, а также случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Существенными дефектами.
- 1.13. **Фактическая площадь** означает общую площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по завершении строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных Кадастровым инженером в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, до выполнения на Объекте отделочных работ.
- 1.14. **Участник долевого строительства** – физическое и/или юридическое лицо, денежные средства которого привлечены для долевого строительства Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Основанием для заключения Договора является:
 - 2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
 - 2.1.2. Закон № 214-ФЗ.
- 2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании:
 - 2.2.1. Договора аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства от 26.08.2010 г. № М-09-034904, зарегистрированного 29.09.2010 г. за № 77-77-14/015/2010-98;
 - 2.2.2. Разрешения на строительство № 77-147000-017458-2018 от 27.06.2018 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
 - 2.2.3. Проектной декларации;
 - 2.2.4. Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многофункциональный комплекс, в том числе Многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.
- 3.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации Кадастрового инженера после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.
- 3.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в составе Многоквартирного жилого дома согласно Проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Застройщик обязуется:
 - 4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в установленный Договором срок.
 - 4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.
 - 4.1.3. Обеспечить осуществление постоянного контроля за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технического надзора за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, проектировщика, подрядчика.
 - 4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Многоквартирного жилого дома по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия Проектной документации и Законодательству, является оформленное в

установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

- 4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.
 - 4.1.6. Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Многофункционального комплекса в целях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, в том числе на внутреннюю отделку Объекта Долевого Строительства (если применимо).
- 4.2. Застройщик имеет право:
- 4.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Многофункциональном комплексе, в том числе в Многоквартирном жилом доме.
 - 4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в Проектную Документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.
 - 4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.
 - 4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.
- 4.3. Участник долевого строительства обязуется:
- 4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, денежные средства в порядке, предусмотренном статьей 8 Договора.
 - 4.3.2. До подписания Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства (включая работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта Долевого Строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., но не ограничиваясь ими).
 - 4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых

устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, без предварительного письменного согласия Застройщика и/или – после ввода Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в эксплуатацию – эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организации, а также иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Многоквартирном жилом доме.

- 4.3.4. После ввода Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса.
 - 4.3.5. Без письменного согласия Застройщика не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).
 - 4.3.6. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права без письменного согласия Застройщика, полученного не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты установления соответствующего обременения.
 - 4.3.7. Незамедлительно рассматривать и принимать обоснованные решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.
 - 4.3.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим Законодательством неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.
- 4.4. Участник долевого строительства имеет право:
- 4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных статьей 8 Договора.
 - 4.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены характеристики, существующие на момент

ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса.

- 4.4.3. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Застройщик обязуется начать передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и после достижения состояния отделки Объекта долевого строительства согласно Приложению № 2 к Договору не позднее 31 декабря 2021 г.
- 5.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в пункте 5.1 Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. После завершения строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию на основании данных обмеров Кадастрового инженера Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер, а также определена его Фактическая площадь, которая подлежит указанию в техническом плане Многоквартирного жилого дома.
- 5.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:
- 5.4.1. определение Фактической площади Объекта долевого строительства будет осуществляться Кадастровым инженером на этапе получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до наступления срока передачи согласно пункту 5.1 Договора;
- 5.4.2. расхождение между Фактической Площадью и Проектной Площадью Объекта долевого строительства в пределах 2 % (двух процентов) в большую или меньшую сторону, является допустимым и не может рассматриваться в качестве нарушения условия о характеристиках и качестве Объекта долевого строительства, а также в качестве основания для пересмотра Цены Договора.
- 5.5. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о том, что Объект долевого строительства готов к передаче Участнику долевого строительства. Застройщик организует доставку уведомления Участнику долевого строительства одним из способов, указанных в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указаний на способы отправки уведомлений – в соответствии со статьей 17 Договора).
- 5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
- 5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого

строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с пунктом 5.5 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный акт.

- 5.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта.
- 5.9. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по уплате Цены Договора в полном объеме в установленные Договором сроки и влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 5.1 Договора.
- 5.10. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и уведомления Участника долевого строительства не позднее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты начала передачи.
- 5.11. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо Существенные дефекты, выявленные в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень Существенных дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных дефектов. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных дефектов.
- 5.12. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием Несущественных дефектов, которые подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания такой ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных дефектов.
- 5.13. В случае если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.
- 5.14. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее срока, указанного в пункте 5.1, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению Существенных дефектов, не является нарушением срока, указанного в пункте 5.1 Договора.

- 5.15. Стороны согласовали, что отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является немотивированным, если Участник долевого строительства ссылается на:
- 5.15.1. наличие Несущественных дефектов, которые не препятствуют подписанию Передаточного Акта и подлежат устранению в соответствии с пунктом 5.12 Договора;
 - 5.15.2. расхождение указанной в Приложении № 1 Проектной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства в пределах, указанных в пункте 5.4.2 Договора;
 - 5.15.3. использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки как это предусмотрено в Приложении № 2 к Договору;
 - 5.15.4. неоднородности и естественные дефекты природных отделочных материалов, указанных в Приложении № 2 к Договору;
 - 5.15.5. внесение Застройщиком изменений Проектную документацию в установленном Законодательством порядке.
- 5.16. В указанных в пункте 5.15 случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.
- 5.17. Стороны подтверждают, что расхождения, указанные в пункте 5.15 Договора, не являются и не могут быть признаны Существенными или Несущественными дефектами Объекта долевого строительства.
- 5.18. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок Передаточного акта при отсутствии Существенных дефектов. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства является также неподписание Передаточного Акта в связи с обстоятельствами, перечисленными в пункте 5.15 Договора.
- 5.19. С даты подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта у Участника долевого строительства возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта долевого строительства и соответствующей доли в Общем Имуществе (включая оплату своей доли расходов на содержание и ремонт Многоквартирного жилого дома, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим Законодательством).

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 6.1. Застройщик обязан выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по предоставлению при подписании Договора Застройщику всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора от Участника долевого строительства, в том числе нотариально

удостоверенной доверенности.

В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

- 6.2. Если иное не предусмотрено Договором, не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

- 6.3. Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участнику долевого строительства Объект долевого строительства могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

При этом расходы, необходимые в соответствии с Законодательством и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации технических паспортов, экспликаций к поэтажному плану, справок и иных документов в отношении Объекта долевого строительства, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы, Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

- 6.4. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

- 7.1. Гарантийный период на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования и внутренних отделочных работ в соответствии с Приложением № 2) составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта с Участником долевого строительства.
- 7.2. Гарантийный период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
- 7.3. Гарантийный период на внутренние отделочные работы, включая установку встроенной мебели, составляет 12 (двенадцать) календарных месяцев с даты подписания Передаточного акта. Гарантийный период на оборудование (не являющееся инженерным и технологическим) соответствует гарантийному сроку изготовителя.
- 7.4. В течение сроков, указанных в пунктах 7.1 и 7.2 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество строительства Объекта долевого строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.
- 7.5. В случае выявления в течение Гарантийного периода Существенных дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных дефектов.
- 7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 8.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет _____ (_____) рублей (далее – Цена

Договора). Цена Договора НДС не облагается и включает в себя все налоги, предусмотренные действующим Законодательством. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном в пункте 8.3 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

- 8.2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров Кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с общей приведенной Проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 2 % (два процента).

Во избежание сомнений, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади менее чем на 2 % (два процента), то Стороны взаиморасчеты не производят.

- 8.3. Если Фактическая площадь больше чем Проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле:

$(\text{ФП} - \text{ПП}) \times \text{КВМ}$, где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1 Договора.

Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму увеличения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

- 8.4. Если Фактическая площадь меньше чем Проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле

$(\text{ФП} - \text{ПП}) \times \text{КВМ}$, где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1 Договора.

Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму уменьшения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

- 8.5. Общий объем финансирования, определяемый в соответствии с пунктом 8.1 Договора, который осуществляется Участником долевого строительства и

составляет Цену Договора, направляется на цели, определенные Законом № 214-ФЗ, в том числе на:

- возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства;
- оплату стоимости услуг Застройщика.

Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, по предварительной оценке составляет 70 % от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика по строительству Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, по предварительной оценке составляет 30 % от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.

Стороны согласовали, что в случае изменения соотношения между средствами на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг Застройщика, которое окончательно определяется после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Окончательная оценка возмещения затрат на строительство Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, и стоимости услуг Застройщика не является основанием для:

- изменения Цены Договора, определяемой в соответствии с пунктом 8.1 Договора;
- возникновения взаимных обязательств Сторон вне зависимости от соотношения этих оценок между собой и/или соотношения этих оценок с общим объемом финансирования, осуществляемым Участником долевого строительства по Договору.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства.

- 8.6. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в пункте 8.5 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.5 Договора суммой не подлежит возврату Участнику долевого строительства, является доходом Застройщика, остается в его в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в пункте 8.5 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.5 Договора суммой покрывается за счет Застройщика.
- 8.7. Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, указанные в пункте 8.1 Договора, в следующем порядке:

- 8.7.1. Денежные средства в размере _____ (_____) уплачиваются Застройщику за счет собственных средств Участника долевого строительства, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.
- 8.7.2. Денежные средства в размере _____ (_____) рублей уплачиваются за счет кредитных средств, предоставленных _____, сокращенное наименование – _____ (далее - Банк), согласно Кредитному договору № _____ от __.__.20__, заключенному между _____ и Банком в городе _____ в порядке и сроки, установленные пунктом 8.7.3 настоящего Договора.
- 8.7.3. Расчеты осуществляются по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в день подписания Сторонами настоящего Договора, на следующих условиях:
- Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;
 - Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: _____;
 - Получатель денежных средств по аккредитиву (Получатель): Застройщик;
 - Банк Получателя: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;
 - Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей;
 - Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней со дня предоставления Застройщику (получателю) уведомления исполняющего банка об открытии аккредитива;
 - Назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № АQT-_/20_-_____ от __.__.20__ г., НДС не облагается».

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в Исполняющий Банк оригинал/нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве о государственной регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога права требования в пользу Банка.

Все затраты, связанные с открытием аккредитива, в том числе оплату услуг Исполняющего Банка Участник долевого строительства несет самостоятельно.

- 8.8. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным

обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

- 9.2. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.
- 9.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) привлеченному Застройщиком банку права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на залог, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.
- 9.4. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, по усмотрению Застройщика и в соответствии с положениями Законодательства, а также на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из Земельного участка Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Многоквартирным жилым домом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого

строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с Законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

- 9.5. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора **он/она состоит/не состоит** в зарегистрированном браке, **согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора получено (заявление об отсутствии супруга/супруги предоставлено Застройщику)**.
- 9.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим Законодательством. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.
- 9.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу.
- 9.8. Строительство Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 6146 от 22.03.2019 года. Права по договору аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 6146-И-1 от 22.03.2019 года.

10. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

- 10.1. Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).
- 10.2. Уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты Цены Договора.
- 10.3. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 10.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора

до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

- 10.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект долевого строительства.
- 10.6. Замена Участника долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.
- 10.7. Правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по настоящему Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договор, связанных с уступкой права и/или перевода долга, осуществляется за счет Участника долевого строительства, если иное не будет согласовано в заключаемом договоре.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 11.1. Обязательства Застройщика по:
 - (a) возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором;
 - (b) уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) Законодательством средств;обеспечиваются залогом Земельного участка и строящегося Многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также применимыми положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- 11.2. Право залога по пункту 11.1 возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. Застройщик гарантирует, что нет никаких препятствий к государственной регистрации залога.
- 11.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Земельного участка, строящегося на нем Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома и его частей, в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным договорам с банками.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 12.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством и Договором.
- 12.2. В случае просрочки Участником долевого строительства какого-либо из платежей, предусмотренных Договором, на срок более двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, при этом Участник долевого строительства, в дополнение к неустойке, предусмотренной пунктом 12.3 Договора, обязан выплатить Застройщику заранее оцененные убытки в размере взноса в компенсационный фонд, произведенного Застройщиком в соответствии с Законодательством.
- 12.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 12.4. В случае отказа или уклонения Участника Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного жилого дома, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им за период с даты подписания Передаточного акта расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе.
- 12.5. В случае нарушения условия пунктов 4.3.2 и 4.3.3 Договора Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, а также штраф в размере 50 % (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей НДС. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
- 12.6. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник Долевого Строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций Государственными органами), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 13.1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех возможных споров и/или разногласий, которые могут возникнуть по настоящему Договору путем переговоров.
- 13.2. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все искивые требования Сторон друг к другу рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

- 13.3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют Законодательство.

14. ФОРС-МАЖОР

- 14.1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном Законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Объекта долевого строительства, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора Законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств непреодолимой силы делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.
- 14.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.
- 14.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде об обстоятельствах непреодолимой силы другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
- 14.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий Обстоятельств Непреодолимой Силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.
- 14.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы

или их последствия будут длиться более 3 месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

15. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 15.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
- 15.2. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, установленном в Законе № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не установлен Законом № 214-ФЗ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (если иной порядок уведомления не будет установлен в Законе № 214-ФЗ).

Прекращение Договора в соответствии с данным пунктом не лишает Застройщика права требовать от Участника долевого строительства выплаты неустойки, предусмотренной Договором.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

- 15.3. Для целей применения положений Закона № 214-ФЗ под существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства понимаются Существенные дефекты, не устраненные Застройщиком в течение 90 (девяноста) рабочих дней после подписания Сторонами дефектной ведомости.
- 15.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником долевого строительства в счет Цены Договора подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим Законодательством, если в настоящем Договоре прямо не указано иное.

16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 16.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

17. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 17.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214-ФЗ и

положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним способом, указанных в настоящей статье 17 Договора.

- 17.2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).
- 17.3. Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:
 - 17.3.1. при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;
 - 17.3.2. при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления;
 - 17.3.3. при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;
 - 17.3.4. при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.
- 17.4. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 17.2 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.
- 17.5. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).
- 17.6. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика www.aquatoria.com, если специальный способ направления уведомлений не определен Законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в день публикации Застройщиком соответствующей информации.
- 17.7. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.
- 17.8. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 17.6 Договора.
- 17.9. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в

соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

- 17.10. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 18.1. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.
- 18.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Объекта, которая имеется на дату подписания настоящего Договора и перечислена в Приложении № 3 к Договору. Участник долевого строительства вправе знакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика www.aquatoria.com.
- 18.3. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
- 18.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.
- 18.5. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.
- 18.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, содержащихся в предоставленных Застройщику документах, а именно на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) Застройщиком и уполномоченными им лицами персональных данных Участника долевого

строительства для целей заключения и исполнения настоящего Договора.

- 18.7. Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с Законодательством.
- 18.8. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.
- 18.9. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.
- 18.10. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного органа регистрации прав.
- 18.11. Все нижеследующие Приложения к Договору являются его неотъемлемыми частями.
- Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства;
- Приложение № 2 – Описание отделки Объекта долевого строительства;
- Приложение № 3 – Документация, переданная Застройщиком Участнику долевого строительства.

19. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Акватория» (ООО «Акватория»)

Юридический адрес: 125445, г. Москва, Ленинградское ш., дом 69

Почтовый адрес: 125445, г. Москва, Валдайский проезд, д.8, стр. 2, а/я 36

ИНН/КПП: 7712006051 / 774301001

ОГРН: 1027700060497

Банковские реквизиты:

Банк: ВСП № 9038/01635 Московского банка ПАО СБЕРБАНК

Р/счет: 40702810838000075725

БИК: 044525225

К/счет: 30101810400000000225

Участник долевого строительства

(ФИО)

Дата и место рождения: _____

Паспортные данные: серия _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения ____ - ____

Адрес регистрации: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

Телефон: _____

e-mail: _____

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору участия в долевом строительстве

от []-[]-[] г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Объект долевого строительства – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:
 - 1.1. Корпус: [];
 - 1.2. Условный проектный номер: [];
 - 1.3. Этаж: [];
 - 1.4. Количество комнат: [];
 - 1.5. Проектная общая площадь без учета площади лоджий/балконов/террас: [] кв.м;
 - 1.6. Проектная общая площадь лоджий/балконов/террас (с учетом понижающего коэффициента): [] кв.м;
 - 1.7. Общая приведенная проектная площадь (сумма пунктов (1.5) и (1.6)): [] кв.м.
2. Планировка Объекта долевого строительства:
[план Объекта капитального строительства]
3. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что:
 - 3.1. параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
 - 3.2. расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства;
 - 3.3. План Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Многоквартирного жилого дома и определения Проектной площади (ориентировочной площади) Объекта долевого строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства;

3.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики уточняются по данным обмеров Кадастрового инженера и фиксируются Сторонами в Передаточном акте.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору участия в долевом строительстве

от . . г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование	Описание	Кол-во
<i>СПАЛЬНЯ</i>		
Потолок комнат	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол комнат	Инженерная доска	По проекту
Стены комнат	Обои флизелиновые	По проекту
<i>ГОСТИНАЯ И КУХНЯ-НИША</i>		
Потолок комнат	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол комнат	Инженерная доска	По проекту
Стены комнат	Обои флизелиновые	По проекту
<i>САМУЗЕЛ</i>		
Потолок санузла	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол санузла	Керамогранитная плитка	По проекту
Стены санузла	Обои флизелиновые; плитка настенная керамическая	По проекту
Сантехника	Раковина	1 шт.
	Смеситель	2 шт.
	Душевая система	1 шт.
	Унитаз	1 шт.
	Полотенцесушитель	1 шт.
	Душевой поддон/Ванна	1 шт.
<i>КОРИДОР</i>		
Потолок коридора	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол коридора	Инженерная доска; керамическое полотно	По проекту
Стены коридора	Обои флизелиновые	По проекту
<i>ЛОДЖИЯ</i>		
Потолок лоджии	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый	По проекту

	водостойкой акриловой краской	
Пол лоджии	Керамогранитная плитка	По проекту
Стены лоджии	Краска водостойкая акриловая	По проекту
<i>ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОТДЕЛКА</i>		
Электрооборудование	Розетки силовые, розетки слаботочные, выключатели освещения, распределительный щит, домофон	По проекту
Освещение	Светильники подвесные, светильник и потолочные встроенные, светильники потолочные влагозащищенные.	По проекту
Двери межкомнатные	Ламинированное дверное полотно из МДФ	По проекту
Ванная / душевая перегородка	Стеклопанельная перегородка для ванны/ Стеклопанельная душевая дверь	1 шт.
Дверь входная	Металлическая, покрытая гладкой эмалью	1 шт.
Окна	Витражный алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом	По проекту
Мебель	Тумба туалетная под раковину	1 шт.

1. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика внесения каких-либо изменений в настоящее Приложение № 2 к Договору.
2. Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличения стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в Проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены Договора.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные изменения не являются изменением условий Договора о характеристиках Объекта долевого строительства, а также не предоставляют Участнику долевого строительства прав отказаться от подписания Передаточного акта либо требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены Договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер финансовой ответственности, либо требовать использования Застройщиком заменяемых материалов и/или оборудования либо выдачи каких-либо указаний Застройщику по поводу отделочных работ.

Внесение таких изменений не требует специального уведомления Участника долевого строительства и подписания дополнительного соглашения к Договору.

3. Участник долевого строительства осознает и согласен с тем, что в результате отделки Объекта долевого строительства его Фактическая площадь может измениться по сравнению с площадью, полученной в результате обмеров Кадастровым инженером.

Такое изменение Фактической площади не является основанием для пересмотра
Цены Договора в большую или меньшую сторону.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору участия в долевом строительстве

от ____ . ____ . ____ г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ДОКУМЕНТАЦИЯ, ПЕРЕДАННАЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Разрешение на строительство № 77-147000-017458-2018 от 27.06.2018 г.;
2. Договор аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства от 26.08.2010 г. № М-09-034904, зарегистрированный 29.09.2010 г. за № 77-77-14/015/2010-98 (со всеми изменениями и дополнениями на дату настоящего Договора);
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок;
4. Проектная декларация в редакции на дату настоящего Договора;
5. Заключение о соответствии застройщика и проектной документации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ;
6. Положительные заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 77-2-1-3-0088-18 от 26.06.2018 г., № 77-2-1-2-004865-2018 от 15.11.2018 г. и № 77-2-1-2-006848-2018 от 07.12.2018 г.;
7. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
8. Устав Застройщика;
9. Решение о назначении единоличного исполнительного органа Застройщика;
10. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении Застройщика по состоянию на дату настоящего Договора.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (ФИО)

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

Настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – **Договор**) заключен в городе Москве _____ 20__ года между:

Обществом с ограниченной ответственностью «Акватория» (ОГРН 1027700060497, ИНН 7712006051), именуемым в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Лукашина Александра Михайловича, с одной стороны, и

(**ФИО**), [паспортные данные], [СНИЛС], зарегистрированным по адресу: [адрес регистрации], именуемым в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемыми в дальнейшем «Стороны».

Руководствуясь законодательством Российской Федерации, в том числе положениями Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 договорились о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

- 1.1. **Законодательство** – федеральные законы Российской Федерации, нормативные правовые акты органов исполнительной власти Российской Федерации и города Москвы, а также иные нормативные правовые акты, изданные органами государственной власти и местного самоуправления в пределах их компетенции, включая все действующие градостроительные, строительные, экологические, санитарные нормы и правила, а также государственные стандарты и технические регламенты.
- 1.2. **Застройщик** – ООО «Акватория» (ОГРН 1027700060497, ИНН 7712006051), имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с Законодательством разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, являющихся членами соответствующих саморегулируемых организаций.
- 1.3. **Земельный участок** означает земельный участок общей площадью 49 956 +/- 78 кв.м, кадастровый номер 77:09:0001004:70, расположенный по адресу: город Москва, Ленинградское шоссе, вл.69, категория земель: земли населённых пунктов, разрешенный вид использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки,

здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13)).

- 1.4. **Кадастровый инженер** означает кадастрового инженера, являющегося членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, который осуществляет кадастровые работы в отношении Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства как его части.
- 1.5. **Многоквартирный жилой дом** – входящий в состав Многофункционального комплекса жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, строительство которого осуществляется на Земельном участке и в состав которого входит Объект долевого строительства.

Основные характеристики Многоквартирного жилого дома:

Корпус: ;

Этажность: ;

Общая площадь: кв.м;

Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: В (высокий);

Класс сейсмостойкости: 5.

- 1.6. **Многофункциональный комплекс** – комплекс из многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения, а также подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: город Москва, САО, район Левобережный, Ленинградское шоссе, вл. 69.
- 1.7. **Несущественные дефекты** – дефекты, которые не могут быть признаны Существенными дефектами, а также дефекты внутренней отделки Объекта долевого строительства, которые подлежат устранению Застройщиком в сроки, указанные в дефектной ведомости. При этом случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Несущественными Дефектами.
- 1.8. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее проектные характеристики, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

- 1.9. **Проектная декларация** означает проектную декларацию о проекте долевого строительства Многофункционального комплекса, опубликованную в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника долевого строительства путем публикации в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.
- 1.10. **Проектная документация** означает проектную документацию на строительство Многофункционального комплекса, в отношении которой получено положительное заключение негосударственной экспертизы и в которую Застройщик время от времени вправе вносить изменения без согласования с Участником долевого строительства и необходимости подписания соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 1.11. **Проектная площадь** означает ориентировочную общую площадь Объекта долевого строительства, включая площадь вспомогательных помещений (при их наличии), которая указана в Проектной декларации.
- 1.12. **Существенные дефекты** означает дефекты, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению. Дефекты внутренней отделки, а также случаи, указанные в пункте 5.15 Договора, не могут быть признаны Существенными дефектами.
- 1.13. **Фактическая площадь** означает общую площадь Объекта долевого строительства, которая определяется по завершении строительства Многоквартирного жилого дома на основании обмеров, проведенных Кадастровым инженером в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, до выполнения на Объекте отделочных работ.
- 1.14. **Участник долевого строительства** – физическое и/или юридическое лицо, денежные средства которого привлечены для долевого строительства Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме.

2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

- 2.1. Основанием для заключения Договора является:
 - 2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
 - 2.1.2. Закон № 214-ФЗ.
- 2.2. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома на основании:
 - 2.2.1. Договора аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства от 26.08.2010 г. № М-09-034904, зарегистрированного 29.09.2010 г. за № 77-77-14/015/2010-98;
 - 2.2.2. Разрешения на строительство № 77-147000-017458-2018 от 27.06.2018 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
 - 2.2.3. Проектной декларации;
 - 2.2.4. Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многофункциональный комплекс, в том числе Многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.
- 3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора.
- 3.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации Кадастрового инженера после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.
- 3.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в составе Многоквартирного жилого дома согласно Проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 4.1. Застройщик обязуется:
 - 4.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в установленный Договором срок.
 - 4.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.
 - 4.1.3. Обеспечить осуществление постоянного контроля за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технического надзора за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, проектировщика, подрядчика.
 - 4.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Многоквартирного жилого дома по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Многоквартирного жилого дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия Проектной документации и Законодательству, является оформленное в

установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

- 4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.
 - 4.1.6. Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Многофункционального комплекса в целях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, в том числе на внутреннюю отделку Объекта Долевого Строительства (если применимо).
- 4.2. Застройщик имеет право:
- 4.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства привлекать к участию в строительстве Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Многофункциональном комплексе, в том числе в Многоквартирном жилом доме.
 - 4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в Проектную Документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.
 - 4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.
 - 4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.
- 4.3. Участник долевого строительства обязуется:
- 4.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, денежные средства в порядке, предусмотренном статьей 8 Договора.
 - 4.3.2. До подписания Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства (включая работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта Долевого Строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., но не ограничиваясь ими).
 - 4.3.3. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Многоквартирного жилого дома и его элементы, в том числе любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых

устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, без предварительного письменного согласия Застройщика и/или – после ввода Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в эксплуатацию – эксплуатирующей Многоквартирный жилой дом организации, а также иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Многоквартирном жилом доме.

- 4.3.4. После ввода Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с пунктом 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить по форме и с учетом ставок, предложенных эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса.
 - 4.3.5. Без письменного согласия Застройщика не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.).
 - 4.3.6. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права без письменного согласия Застройщика, полученного не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до даты установления соответствующего обременения.
 - 4.3.7. Незамедлительно рассматривать и принимать обоснованные решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.
 - 4.3.8. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и/или действующим Законодательством неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.
- 4.4. Участник долевого строительства имеет право:
- 4.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных статьей 8 Договора.
 - 4.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены характеристики, существующие на момент

ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома в составе Многофункционального комплекса.

- 4.4.3. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Застройщик обязуется начать передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и после достижения состояния отделки Объекта долевого строительства согласно Приложению № 2 к Договору не позднее 31 декабря 2021 г.
- 5.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, указанный в пункте 5.1 Договора, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.3. После завершения строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию на основании данных обмеров Кадастрового инженера Объекту долевого строительства будет присвоен фактический номер, а также определена его Фактическая площадь, которая подлежит указанию в техническом плане Многоквартирного жилого дома.
- 5.4. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:
- 5.4.1. определение Фактической площади Объекта долевого строительства будет осуществляться Кадастровым инженером на этапе получения разрешения на ввод в эксплуатацию и до наступления срока передачи согласно пункту 5.1 Договора;
- 5.4.2. расхождение между Фактической Площадью и Проектной Площадью Объекта долевого строительства в пределах 2 % (двух процентов) в большую или меньшую сторону, является допустимым и не может рассматриваться в качестве нарушения условия о характеристиках и качестве Объекта долевого строительства, а также в качестве основания для пересмотра Цены Договора.
- 5.5. Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан письменно уведомить Участника долевого строительства о том, что Объект долевого строительства готов к передаче Участнику долевого строительства. Застройщик организует доставку уведомления Участнику долевого строительства одним из способов, указанных в Законе № 214-ФЗ (а при отсутствии в Законе № 214-ФЗ указаний на способы отправки уведомлений – в соответствии со статьей 17 Договора).
- 5.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
- 5.7. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника долевого

- строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии с пунктом 5.5 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный акт.
- 5.8. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта.
 - 5.9. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по уплате Цены Договора в полном объеме в установленные Договором сроки и влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 5.1 Договора.
 - 5.10. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и уведомления Участника долевого строительства не позднее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до даты начала передачи.
 - 5.11. В случае если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо Существенные дефекты, выявленные в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень Существенных дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных дефектов. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных дефектов.
 - 5.12. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием Несущественных дефектов, которые подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания такой ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных дефектов.
 - 5.13. В случае если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.
 - 5.14. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее срока, указанного в пункте 5.1, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению Существенных дефектов, не является нарушением срока, указанного в пункте 5.1 Договора.

- 5.15. Стороны согласовали, что отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является немотивированным, если Участник долевого строительства ссылается на:
- 5.15.1. наличие Несущественных дефектов, которые не препятствуют подписанию Передаточного Акта и подлежат устранению в соответствии с пунктом 5.12 Договора;
 - 5.15.2. расхождение указанной в Приложении № 1 Проектной площади Объекта долевого строительства и Фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства в пределах, указанных в пункте 5.4.2 Договора;
 - 5.15.3. использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки как это предусмотрено в Приложении № 2 к Договору;
 - 5.15.4. неоднородности и естественные дефекты природных отделочных материалов, указанных в Приложении № 2 к Договору;
 - 5.15.5. внесение Застройщиком изменений Проектную документацию в установленном Законодательством порядке.
- 5.16. В указанных в пункте 5.15 случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.
- 5.17. Стороны подтверждают, что расхождения, указанные в пункте 5.15 Договора, не являются и не могут быть признаны Существенными или Несущественными дефектами Объекта долевого строительства.
- 5.18. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок Передаточного акта при отсутствии Существенных дефектов. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства является также неподписание Передаточного Акта в связи с обстоятельствами, перечисленными в пункте 5.15 Договора.
- 5.19. С даты подписания Сторонами (или Застройщиком в одностороннем порядке, если применимо) Передаточного акта у Участника долевого строительства возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта долевого строительства и соответствующей доли в Общем Имуществе (включая оплату своей доли расходов на содержание и ремонт Многоквартирного жилого дома, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим Законодательством).

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 6.1. Застройщик обязан выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по предоставлению при подписании Договора Застройщику всех документов, необходимых для государственной регистрации Договора от Участника долевого строительства, в том числе нотариально

удостоверенной доверенности.

В случае невозможности государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

- 6.2. Если иное не предусмотрено Договором, не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не ранее подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

- 6.3. Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участнику долевого строительства Объект долевого строительства могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

При этом расходы, необходимые в соответствии с Законодательством и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации технических паспортов, экспликаций к поэтажному плану, справок и иных документов в отношении Объекта долевого строительства, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае если Застройщик понес данные расходы, Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

- 6.4. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства

Многоквартирного жилого дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

- 7.1. Гарантийный период на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования и внутренних отделочных работ в соответствии с Приложением № 2) составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Передаточного акта с Участником долевого строительства.
- 7.2. Гарантийный период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта с одним из участников долевого строительства Многоквартирного жилого дома. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.
- 7.3. Гарантийный период на внутренние отделочные работы, включая установку встроенной мебели, составляет 12 (двенадцать) календарных месяцев с даты подписания Передаточного акта. Гарантийный период на оборудование (не являющееся инженерным и технологическим) соответствует гарантийному сроку изготовителя.
- 7.4. В течение сроков, указанных в пунктах 7.1 и 7.2 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства за качество строительства Объекта долевого строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.
- 7.5. В случае выявления в течение Гарантийного периода Существенных дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных дефектов в разумный срок, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник долевого строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных дефектов.
- 7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах Гарантийного периода, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

8. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

- 8.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства составляет _____ (_____) рублей (далее – Цена

Договора). Цена Договора НДС не облагается и включает в себя все налоги, предусмотренные действующим Законодательством. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном в пункте 8.3 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей.

- 8.2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров Кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с общей приведенной Проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, более чем на 2 % (два процента).

Во избежание сомнений, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от Проектной площади менее чем на 2 % (два процента), то Стороны взаиморасчеты не производят.

- 8.3. Если Фактическая площадь больше чем Проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле:

$(\text{ФП} - \text{ПП}) \times \text{КВМ}$, где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1 Договора.

Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму увеличения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

- 8.4. Если Фактическая площадь меньше чем Проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле

$(\text{ФП} - \text{ПП}) \times \text{КВМ}$, где

ФП – Фактическая площадь;

ПП – Проектная площадь;

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно пункту 8.1 Договора.

Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства сумму уменьшения Цены Договора, определённую в соответствии с настоящим пунктом, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения или иного документа к Договору.

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в настоящем пункте, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

- 8.5. Общий объем финансирования, определяемый в соответствии с пунктом 8.1 Договора, который осуществляется Участником долевого строительства и

составляет Цену Договора, направляется на цели, определенные Законом № 214-ФЗ, в том числе на:

- возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства;
- оплату стоимости услуг Застройщика.

Сумма денежных средств, подлежащая внесению Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, по предварительной оценке составляет 70 % от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.

Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика по строительству Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, по предварительной оценке составляет 30 % от Цены договора. Данная сумма НДС не облагается.

Стороны согласовали, что в случае изменения соотношения между средствами на возмещение затрат на строительство и на оплату услуг Застройщика, которое окончательно определяется после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

Окончательная оценка возмещения затрат на строительство Многофункционального комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, и стоимости услуг Застройщика не является основанием для:

- изменения Цены Договора, определяемой в соответствии с пунктом 8.1 Договора;
- возникновения взаимных обязательств Сторон вне зависимости от соотношения этих оценок между собой и/или соотношения этих оценок с общим объемом финансирования, осуществляемым Участником долевого строительства по Договору.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные Законом № 214-ФЗ, определяется пропорционально привлеченным денежным средствам Участника долевого строительства.

- 8.6. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в пункте 8.5 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.5 Договора суммой не подлежит возврату Участнику долевого строительства, является доходом Застройщика, остается в его в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в пункте 8.5 Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в пункте 8.5 Договора суммой покрывается за счет Застройщика.
- 8.7. Оплата Цены Договора, указанной в пункте 8.1 настоящего Договора, осуществляется Участником долевого строительства с использованием аккредитивной формы расчетов.

Участник долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обязуется открыть аккредитив на следующих условиях:

- Вид аккредитива: безотзывный, покрытый;
- Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: _____;
- Получатель денежных средств по аккредитиву (Получатель): Застройщик;
- Банк Получателя: Публичное акционерное общество «Сбербанк России»;
- Сумма аккредитива: _____ (_____) рублей;
- Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней со дня предоставления Застройщику (получателю) уведомления исполняющего банка об открытии аккредитива;
- Назначение платежа: «Оплата по договору участия в долевом строительстве № АQT-___/20__-___ от __.__.20__ г., НДС не облагается».

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в Исполняющий Банк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве о государственной регистрации настоящего Договора.

Все затраты, связанные с открытием и поддержанием аккредитива, в том числе оплату услуг Исполняющего Банка, Участник долевого строительства несет самостоятельно.

- 8.8. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные настоящим Договором.

Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в пункте 8.1 Договора, на расчетный счет Застройщика в полном объеме.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. Сроки завершения строительства и ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

- 9.2. Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в

таком требовании.

9.3. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) привлеченному Застройщиком банку права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на залог, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

9.4. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома, по усмотрению Застройщика и в соответствии с положениями Законодательства, а также на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из Земельного участка Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Многоквартирным жилым домом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с Законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

9.5. Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора **он/она состоит/не состоит** в зарегистрированном браке, **согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора получено (заявление об отсутствии супруга/супруги предоставлено Застройщику)**.

9.6. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или)

действующим Законодательством. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

- 9.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу.
- 9.8. Строительство Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк) по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 6146 от 22.03.2019 года. Права по договору аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 6146-И-1 от 22.03.2019 года.

10. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

- 10.1. Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).
- 10.2. Уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после полной оплаты Цены Договора.
- 10.3. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав и/или обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 10.4. Уступка Участником долевого строительства прав требования по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 10.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника долевого строительства произвести уступку прав (требования) на Объект долевого строительства полностью или частично, Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект долевого строительства.
- 10.6. Замена Участника долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

- 10.7. Правоотношения, связанные с процессом оформления и заключения, в том числе государственной регистрацией, документов по переуступке прав требований и/или переводу долга по настоящему Договору могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом). При этом государственная регистрация изменений в Договор, связанных с уступкой права и/или перевода долга, осуществляется за счет Участника долевого строительства, если иное не будет согласовано в заключаемом договоре.

11. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 11.1. Обязательства Застройщика по:

- (а) возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и (или) настоящим Договором;
- (б) уплате Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) Законодательством средств;

обеспечиваются залогом Земельного участка и строящегося Многоквартирного жилого дома в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также применимыми положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

- 11.2. Право залога по пункту 11.1 возникает с момента государственной регистрации настоящего Договора. Застройщик гарантирует, что нет никаких препятствий к государственной регистрации залога.
- 11.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Земельного участка, строящегося на нем Многофункционального комплекса, в том числе Многоквартирного жилого дома и его частей, в залог (в том числе последующий) в обеспечение обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве и кредитным договорам с банками.

12. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 12.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим Законодательством и Договором.
- 12.2. В случае просрочки Участником долевого строительства какого-либо из платежей, предусмотренных Договором, на срок более двух месяцев, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке, при этом Участник долевого строительства, в дополнение к неустойке, предусмотренной пунктом 12.3 Договора, обязан выплатить Застройщику заранее оцененные убытки в размере взноса в компенсационный фонд, произведенного Застройщиком в соответствии с Законодательством.
- 12.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере

одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

- 12.4. В случае отказа или уклонения Участника Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества Многоквартирного жилого дома, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им за период с даты подписания Передаточного акта расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе.
- 12.5. В случае нарушения условия пунктов 4.3.2 и 4.3.3 Договора Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, а также штраф в размере 50 % (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей НДС. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
- 12.6. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник Долевого Строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций Государственными органами), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

13. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 13.1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех возможных споров и/или разногласий, которые могут возникнуть по настоящему Договору путем переговоров.
- 13.2. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров вытекающих из отношений по Договору все искивые требования Сторон друг к другу рассматриваются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 13.3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют Законодательство.

14. ФОРС-МАЖОР

- 14.1. В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном Законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Объекта долевого строительства, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение

действовавшего на дату подписания настоящего Договора Законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств непреодолимой силы делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.

- 14.2. Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.
- 14.3. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде об обстоятельствах непреодолимой силы другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
- 14.4. После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий Обстоятельств Непреодолимой Силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.
- 14.5. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

15. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 15.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.
- 15.2. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора по основаниям и в порядке, установленным в Законе № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора, если иной срок не установлен

Законом № 214-ФЗ. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения (если иной порядок уведомления не будет установлен в Законе № 214-ФЗ).

Прекращение Договора в соответствии с данным пунктом не лишает Застройщика права требовать от Участника долевого строительства выплаты неустойки, предусмотренной Договором.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

- 15.3. Для целей применения положений Закона № 214-ФЗ под существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства понимаются Существенные дефекты, не устраненные Застройщиком в течение 90 (девяноста) рабочих дней после подписания Сторонами дефектной ведомости.
- 15.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником долевого строительства в счет Цены Договора подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим Законодательством, если в настоящем Договоре прямо не указано иное.

16. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

- 16.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

17. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 17.1. Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214-ФЗ и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним способом, указанных в настоящей статье 17 Договора.
- 17.2. Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).
- 17.3. Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:
 - 17.3.1. при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;
 - 17.3.2. при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (трех) календарных дней с момента отправления;

- 17.3.3. при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;
- 17.3.4. при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.
- 17.4. Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 17.2 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.
- 17.5. Каждая Сторона гарантирует возможность доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).
- 17.6. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика www.aquatoria.com, если специальный способ направления уведомлений не определен Законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в день публикации Застройщиком соответствующей информации.
- 17.7. В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.
- 17.8. В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 17.6 Договора.
- 17.9. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
- 17.10. Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

18. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 18.1. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями,

обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

- 18.2. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Объекта, которая имеется на дату подписания настоящего Договора и перечислена в Приложении № 3 к Договору. Участник долевого строительства вправе знакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика www.aquatoria.com.
- 18.3. При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
- 18.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.
- 18.5. При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.
- 18.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку персональных данных, содержащихся в предоставленных Застройщику документах, а именно на обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) Застройщиком и уполномоченными им лицами персональных данных Участника долевого строительства для целей заключения и исполнения настоящего Договора.
- 18.7. Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с Законодательством.
- 18.8. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону № 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.
- 18.9. Стороны пришли к соглашению о том, что если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.
- 18.10. Договор составлен в трех экземплярах имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного органа регистрации прав.
- 18.11. Все нижеследующие Приложения к Договору являются его неотъемлемыми

частями.

Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 – Описание отделки Объекта долевого строительства;

Приложение № 3 – Документация, переданная Застройщиком Участнику долевого строительства.

19. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Акватория» (ООО «Акватория»)

Юридический адрес: 125445, г. Москва, Ленинградское ш., дом 69

Почтовый адрес: 125445, г. Москва, Валдайский проезд, д.8, стр. 2, а/я 36

ИНН/КПП: 7712006051 / 774301001

ОГРН: 1027700060497

Банковские реквизиты:

Банк: ВСП № 9038/01635 Московского банка ПАО СБЕРБАНК

Р/счет: 40702810838000075725

БИК: 044525225

К/счет: 30101810400000000225

Участник долевого строительства

(ФИО)

Дата и место рождения: _____

Паспортные данные: серия _____ № _____, выдан _____ г., код подразделения ____ - ____

Адрес регистрации: _____

СНИЛС: _____

ИНН: _____

Телефон: _____

e-mail: _____

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Договору участия в долевом строительстве

от []-[]-[] г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Объект долевого строительства – жилое помещение, расположенное в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, имеющее следующие проектные характеристики:
 - 1.1. Корпус: [];
 - 1.2. Условный проектный номер: [];
 - 1.3. Этаж: [];
 - 1.4. Количество комнат: [];
 - 1.5. Проектная общая площадь без учета площади лоджий/балконов/terraces: [] кв.м;
 - 1.6. Проектная общая площадь лоджий/балконов/terraces (с учетом понижающего коэффициента): [] кв.м;
 - 1.7. Общая приведенная проектная площадь (сумма пунктов (1.5) и (1.6)): [] кв.м.
2. Планировка Объекта долевого строительства:
[план Объекта капитального строительства]
3. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что:
 - 3.1. параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
 - 3.2. расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства;
 - 3.3. План Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Многоквартирного жилого дома и определения Проектной площади (ориентировочной площади) Объекта долевого строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства;

3.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики уточняются по данным обмеров Кадастрового инженера и фиксируются Сторонами в Передаточном акте.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Договору участия в долевом строительстве

от . . г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование	Описание	Кол-во
<i>СПАЛЬНЯ</i>		
Потолок комнат	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол комнат	Инженерная доска	По проекту
Стены комнат	Обои флизелиновые	По проекту
<i>ГОСТИНАЯ И КУХНЯ-НИША</i>		
Потолок комнат	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол комнат	Инженерная доска	По проекту
Стены комнат	Обои флизелиновые	По проекту
<i>САМУЗЕЛ</i>		
Потолок санузла	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол санузла	Керамогранитная плитка	По проекту
Стены санузла	Обои флизелиновые; плитка настенная керамическая	По проекту
Сантехника	Раковина	1 шт.
	Смеситель	2 шт.
	Душевая система	1 шт.
	Унитаз	1 шт.
	Полотенцесушитель	1 шт.
	Душевой поддон/Ванна	1 шт.
<i>КОРИДОР</i>		
Потолок коридора	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый водостойкой акриловой краской	По проекту
Пол коридора	Инженерная доска; керамическое полотно	По проекту
Стены коридора	Обои флизелиновые	По проекту
<i>ЛОДЖИЯ</i>		
Потолок лоджии	Подвесной из гипсокартонного листа, покрытый	По проекту

	водостойкой акриловой краской	
Пол лоджии	Керамогранитная плитка	По проекту
Стены лоджии	Краска водостойкая акриловая	По проекту
<i>ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ОТДЕЛКА</i>		
Электрооборудование	Розетки силовые, розетки слаботочные, выключатели освещения, распределительный щит, домофон	По проекту
Освещение	Светильники подвесные, светильник и потолочные встроенные, светильники потолочные влагозащищенные.	По проекту
Двери межкомнатные	Ламинированное дверное полотно из МДФ	По проекту
Ванная / душевая перегородка	Стеклопанельная перегородка для ванны/ Стеклопанельная душевая дверь	1 шт.
Дверь входная	Металлическая, покрытая гладкой эмалью	1 шт.
Окна	Витражный алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом	По проекту
Мебель	Тумба туалетная под раковину	1 шт.

1. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика внесения каких-либо изменений в настоящее Приложение № 2 к Договору.
2. Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличения стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в Проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены Договора.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные изменения не являются изменением условий Договора о характеристиках Объекта долевого строительства, а также не предоставляют Участнику долевого строительства прав отказаться от подписания Передаточного акта либо требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены Договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер финансовой ответственности, либо требовать использования Застройщиком заменяемых материалов и/или оборудования либо выдачи каких-либо указаний Застройщику по поводу отделочных работ.

Внесение таких изменений не требует специального уведомления Участника долевого строительства и подписания дополнительного соглашения к Договору.

3. Участник долевого строительства осознает и согласен с тем, что в результате отделки Объекта долевого строительства его Фактическая площадь может измениться по сравнению с площадью, полученной в результате обмеров Кадастровым инженером.

Такое изменение Фактической площади не является основанием для пересмотра
Цены Договора в большую или меньшую сторону.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (ФИО)

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Договору участия в долевом строительстве

от ____ . ____ . ____ г. № АQT-[месяц]/[год]-[порядковый номер ДДУ]

ДОКУМЕНТАЦИЯ, ПЕРЕДАННАЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Разрешение на строительство № 77-147000-017458-2018 от 27.06.2018 г.;
2. Договор аренды земельного участка для целей эксплуатации объектов капитального строительства от 26.08.2010 г. № М-09-034904, зарегистрированный 29.09.2010 г. за № 77-77-14/015/2010-98 (со всеми изменениями и дополнениями на дату настоящего Договора);
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок;
4. Проектная декларация в редакции на дату настоящего Договора;
5. Заключение о соответствии застройщика и проектной документации требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ;
6. Положительные заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 77-2-1-3-0088-18 от 26.06.2018 г., № 77-2-1-2-004865-2018 от 15.11.2018 г. и № 77-2-1-2-006848-2018 от 07.12.2018 г.;
7. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
8. Устав Застройщика;
9. Решение о назначении единоличного исполнительного органа Застройщика;
10. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении Застройщика по состоянию на дату настоящего Договора.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор

ООО «Акватория»

_____ (Лукашин А.М.)

_____ (ФИО)