

ДОГОВОР № К-__- /__
участия в долевом строительстве

г. Москва

«__» _____ 20__ года

Акционерное общество «Научно-производственная фирма «Спектр ЛК», запись о создании юридического лица внесена в ЕГРЮЛ Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 06 декабря 2002 года, ОГРН 1027739717796, ИНН 7703049690, КПП 770301001, с местом нахождения по адресу: 123100 Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 12, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Шабетника Владимира Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации *****, **.**.*** года рождения, пол *****, место рождения *****, паспорт гражданина Российской Федерации серия ** ** номер ****, выдан *****, «**» **** г., код подразделения ***-***, зарегистрирован* по адресу: *****, именуем** в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – **«Закон об участии в долевом строительстве»**), заключили настоящий договор (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. Многофункциональный комплекс – многофункциональный комплекс с жильем, подземным паркингом и объектами инфраструктуры на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004036:2212 по строительному адресу: Москва, ЦАО, район Пресненский, ул. 2-ая Звенигородская, вл. 12, стр. 62, 63, 70, 71.

1.2. Объект долевого строительства / Объект – квартира/квартиры, указанная/указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору, с размещением в корпусе и на этаже Многофункционального комплекса, как это указано в Приложении № 2 к Договору, создаваемая/создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многофункциональном комплексе определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

В Приложении № 1 указан **«Условный номер»** - понятие, не предусмотренное в проектной документации; такой номер присваивается и используется Застройщиком для собственного учета и может быть изменен после технических / кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства, Общего имущества и Многофункционального комплекса приведено в Приложении № 3 к Договору.

1.3. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещения, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий – 0,5), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс на дату подписания настоящего Договора и является ориентировочной.

1.4. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей помещения, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий - 0,5), которая определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса на основании обмеров,

проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Обмеры Фактической площади Объекта долевого строительства проводятся в степени готовности «Shell & Core» (без отделки).

1.5. Общее имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.6. Передаточный акт - документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятии его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить строительство многофункционального комплекса с жильем, подземным паркингом и объектами инфраструктуры на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004036:2212 по строительному адресу: Москва, ЦАО, район Пресненский, ул. 2-ая Звенигородская, вл. 12, стр. 62, 63, 70, 71, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Многофункционального комплекса на основании:

- Разрешения на строительство № 77-181000-017511-2018 от 30.06.2018 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы (Мосгосстройнадзор);
- Договора аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-01-049466 от 29.08.2016 г. (зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.12.2016 г., номер регистрации: № 77-77/011-77/011/022/2016-1123/1).

2.3. Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в срок до 30 июня 2022 года (в том числе имеет право передать досрочно).

2.4. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети Интернет («**Проектная декларация**»).

2.5. Объект долевого строительства приобретается Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства

3.1. Застройщик:

3.1.1. Обеспечивает строительство и сдачу в эксплуатацию Многофункционального комплекса, в том числе, заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

3.1.2. Обязан осуществлять оформление всей документации на строительство Многофункционального комплекса, а также при его строительстве строго соблюдать требования проекта и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

3.1.3. Вправе вносить изменения в проект строительства 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 об участии в долевом строительстве.

3.1.4. Обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации на Многофункциональный комплекс, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.5. Передает Договор на государственную регистрацию в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 20 (двадцать) рабочих дней со дня подписания Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии эскроу-счета и уведомления об открытии аккредитива, указанных в п. 4.2. Договора, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 3.2.5. Договора.

3.1.6. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от компетентных органов разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса, направляет его нотариальную копию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

3.2. Участник долевого строительства:

3.2.1. Обязан производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в статье 4 Договора.

3.2.2. Имеет право получать для ознакомления документы, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

3.2.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (в т.ч. с одновременным переводом долга) допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства. Уступка прав требований с переводом долга возможна при условии получения письменного согласия Застройщика. Участник уведомляет Застройщика о совершенной уступке надлежащим способом.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника по Договору в отношении уступаемого Объекта долевого строительства.

3.2.4. Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию и до даты определения способа управления собственниками помещений ___ корпуса Многофункционального комплекса, эксплуатация ___ корпуса Многофункционального комплекса осуществляется Застройщиком самостоятельно. Участник долевого строительства с момента подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства и до момента выбора собственниками помещений способа управления ___ корпуса Многофункционального комплекса обязуется компенсировать

Застройщику стоимость содержания и технической эксплуатации Многофункционального комплекса и Объекта долевого строительства.

3.2.5. Обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику со своей стороны пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

3.3. Передача Объекта долевого строительства:

3.3.1. Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и при условии выполнения Участником в полном объеме своих обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с положениями Договора.

3.3.2. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (п. 2.3. Договора) Застройщик в установленном Законом об участии в долевом строительстве порядке обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многофункционального комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве последствиях бездействия Участника долевого строительства.

3.3.3. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства от Застройщика по Передаточному акту до истечения установленного п. 2.3. Договора срока, но в любом случае в течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.3.4. Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта / дефектной ведомости для указания на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

3.3.5. При уклонении (т.е. Участник в течение срока, установленного п. 3.3.3. настоящего Договора, не явился к принятию Объекта долевого строительства) либо немотивированном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

В этом случае обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом со дня подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче.

3.3.6. С момента ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства, а также до момента составления одностороннего акта о передаче, Застройщик обязан нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

3.3.7. С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода.

3.3.8. В случае если строительство Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в п. 2.3. 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 Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3.3.9. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многофункциональном комплексе, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.3.10. Стороны договорились, что Застройщик после осуществления кадастровым инженером обмеров ___ корпуса Многофункционального комплекса направляет Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в п. 9.2. Договора, уведомление о необходимости явиться для самостоятельного осуществления обмеров Объекта долевого строительства. Информация, содержащаяся в таком уведомлении, также размещается на официальном сайте Застройщика www.lucky.ru. Участник в срок, указанный в уведомлении, а также на сайте Застройщика, обязуется прибыть по месту нахождения Объекта долевого строительства для производства обмеров Объекта долевого строительства. Стороны договорились, что в случае неявки Участника долевого строительства для осуществления действий, указанных в настоящем пункте Договора, Участник долевого строительства при передаче Объекта долевого строительства по Передаточному акту или при отказе от приемки Объекта не вправе ссылаться на существенное расхождение Фактической площади Объекта долевого строительства и Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

4. Цена Договора

4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) руб., НДС не облагается (далее – **«Цена Договора»**). Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет сумму в размере, установленном в Приложении № 1 к Договору, а Цена Договора определяется путем умножения Общей проектной площади Объекта долевого строительства на стоимость одного кв. м. В целях определения Цены Договора при расчете Общей проектной площади Объекта и Фактической площади Объекта к площади балконов и террас применяется коэффициент 0,3, лоджий – 0,5.

4.2. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем ее внесения на счет эскроу на следующих условиях:

Для целей определения порядка расчетов Стороны договорились использовать следующие термины:

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент – Участник долевого строительства.

Бенефициар – Застройщик.

4.2.1. Депонент и Бенефициар в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязуются подписать и представить Эскроу-агенту индивидуальные условия договора счета эскроу, которые должны содержать в себе следующее:

- сумма депонирования - _____ (_____) рублей ____ копеек,

- условный срок депонирования – до 30 ноября 2020 года (включительно),

- срок внесения Депонентом на счет эскроу суммы депонирования – в порядке и сроки, указанные в пп. 4.2.2. Договора.

Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу.

После выполнения Бенефициаром условий, установленных п. 6 ст. 15.5. Закона об участии в долевом строительстве, сумма депонирования подлежит перечислению Эскроу-агентом Бенефициару по следующим банковским реквизитам: р/с 40702810638000135412 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225.

4.2.2. По соглашению Сторон до момента оплаты Цены Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Депонент осуществляет резервирование денежных средств в размере Цены Договора не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого у Эскроу-агента на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – Эскроу-агент.

Платательщик и получатель средств по аккредитиву – Депонент.

Срок действия аккредитива: 45 (Сорок пять) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Для исполнения аккредитива Депонент поручает Бенефициару предоставить в Исполняющий банк скан-копию настоящего Договора с отметкой о его государственной регистрации путем ее направления по адресу электронной почты: gozn_akkred@sberbank.ru.

4.2.3. После предоставления документов, указанных в пп. 4.2.2. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Депонента, в целях их дальнейшего перечисления Бенефициару после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

4.3. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, с учетом положений п. 4.1 Договора, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на счет эскроу. Указанное дополнительное соглашение, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о превышении Фактической площади Объекта долевого строительства относительно Общей проектной площади.

4.4. Уплата суммы, рассчитанной в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора, производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном п. 4.2. Договора.

4.5. В случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Общей проектной площади Объекта долевого строительства Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены Договора, исходя из стоимости 1 кв. м Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, с учетом положений п. 4.1 Договора, о чем Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на счет эскроу. Указанное дополнительное соглашение, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления об уменьшении Фактической площади Объекта долевого строительства относительно Общей проектной площади.

4.6. Возврат суммы, рассчитанной в соответствии с п. 4.5. настоящего Договора, производится Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору путем перечисления денежных средств на расчетный/текущий счет Участника долевого строительства по реквизитам, указанным в дополнительном соглашении к Договору.

4.7. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы за услуги кадастровых / учетных / технических обмеров / инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению общим имуществом Многофункционального комплекса.

4.8. Участник долевого строительства не имеет права без согласования с Застройщиком осуществлять переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.9. Ипотека в силу закона в пользу Застройщика в отношении Объекта долевого строительства не возникает.

5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора

5.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.2. Стороны не вправе отказаться от исполнения Договора, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором, и случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

5.3. В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику Цены Договора путем ее внесения на счет эскроу в порядке, установленном п. 4.2. Договора, более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока согласно п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со ст. ст. 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, при условии соблюдения следующего порядка:

При наступлении просрочки оплаты Цены Договора в полном объеме или любой из ее частей более двух месяцев Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

5.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если в установленные п. 4.2. Договора сроки Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или открыт счет эскроу у Эскроу-агента и/или открыт аккредитив у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве.

5.5. Все изменения и дополнения Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору, если иное не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5.6. Стороны обязуются отвечать на требования другой Стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее истечения 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой Стороны.

6. Гарантии и заверения

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) составляет 5 (Пять) лет. Указанный срок исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Передаточного акта.

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

6.3. Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что права аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004036:2212, на котором осуществляется строительство Многофункционального комплекса, находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (далее по тексту – «Банк») на основании Договора об ипотеке № 01PL7Z002 от 27 июня 2018 года (в редакции Договора уступки прав (требований) № 1 от 29 апреля 2019 г.), заключенного между Застройщиком (залогодатель) и Банком (залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору в целях строительства Многофункционального комплекса, в состав которого входит Объект долевого строительства.

6.4. От Банка получено согласие на заключение настоящего Договора, согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона об участии в долевом строительстве, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве.

7. Ответственность Сторон

7.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве.

7.3. Выбрать:

7.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 2.3 Договора), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства, срок передачи которых нарушен, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок (п. 2.3 Договора), Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены договора за каждый день просрочки.

7.4. Выбрать:

7.4. В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от цены Объекта долевого строительства, за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

7.4. В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком.

8. Иные условия Договора

8.1. Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

8.2. Стороны согласились, что в рамках настоящего Договора надлежащим способом уведомления Застройщиком Участника долевого строительства помимо способа, согласованного Сторонами в п. 8.3. Договора, является направление письма на следующий адрес электронной почты: _____@_____, с учетом положений п. 3.3.10. Договора, согласно которому при возникновении обстоятельств, указанных в п. 3.3.10. Договора, надлежащим способом уведомления признается размещение информации на официальном сайте Застройщика www.lucky.ru.

8.3. В случае изменения своих места нахождения, почтового адреса, номеров телефонов и телефаксов, банковских реквизитов, либо адреса электронной почты, Сторона Договора обязана в пятидневный срок уведомить об этом другую Сторону заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо способом, указанным в п. 9.2. Договора. В случае неисполнения данного требования не уведомившая Сторона не вправе ссылаться на произошедшее изменение реквизитов как основание для освобождения, уменьшения ответственности за не исполнение и(или) ненадлежащее исполнение принятых обязательств.

8.4. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, на котором осуществляется строительство Многофункционального комплекса, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с изменением границ этого земельного участка, в том числе разделением земельного участка путем его межевания.

8.5. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в предмет залога права аренды

земельного участка, указанного в п. 8.1. Договора, в случае корректировки (изменения) границ такого земельного участка, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания.

8.6. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года №152-ФЗ Участник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, с возможностью представления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами. Также Участник подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник предоставляет на 3 (Три) года. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

8.7. Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются путем обязательного направления другой Стороне претензии заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (Десяти) календарных дней.

8.8. В случае не достижения Сторонами соглашения споры передаются на рассмотрение в Хамовнический районный суд города Москвы.

8.9. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.10. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего Договора, а также за государственную регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит оплате Участником долевого строительства.

8.11. 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. [Участник долевого строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, требования ст.35 СК РФ Участником долевого строительства выполнены – имеется нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на сделку / Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке, между Участником и его супругом(ой) заключен брачный договор (контракт). / Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке].

9. Приложения

На момент подписания настоящего Договора к нему имеются приложения, которые являются его составной и неотъемлемой частью:

1. Характеристики Объекта долевого строительства и Цена Договора (Приложение № 1).
2. План Объекта долевого строительства (Приложение № 2).
3. Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и Многофункционального комплекса (Приложение № 3).

10. Реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:
Акционерное общество «Научно-производственная фирма «Спектр ЛК»

123100 Москва, ул. 2-я Звенигородская,
д.12

ОГРН 1027739717796

ИНН 7703049690

КПП 770301001

Платежные реквизиты:

ПАО Сбербанк

р/с 40702810638000135412,

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225.

Генеральный директор

_____ В.И. Шабетник

Участник долевого строительства:

Паспорт _____

выдан _____

дата выдачи _____

адрес регистрации _____

почтовый адрес _____

Характеристики Объекта долевого строительства и Цена Договора

Вид Объекта	Условный номер Объекта	Корпус	Этаж	Общая проектная площадь (с учетом балконов/лоджий/террас с коэф. 0,3/0,5/0,3), кв. м	Общая проектная площадь (без учета балконов/лоджий/террас), кв. м	Стоимость за 1 кв. м, руб.	Цена Договора, руб.
квартира							

Подписи Сторон

Застройщик:
Акционерное общество «Научно-производственная фирма «Спектр ЛК»

Генеральный директор

_____ В.И. Шабетник

Участник долевого строительства:

Строительный адрес: Москва, ЦАО, район Пресненский, ул. 2-ая Звенигородская, вл. 12, стр. 62, 63, 70, 71.

Информация приводится в соответствии с проектной документацией.

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
_____ корпус Многофункционального комплекса _____ этаж

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

1. Назначение Объекта долевого строительства - жилое
2. Этаж - ____
3. Общая площадь - _____ кв. м
4. Количество комнат - _____
5. Площадь комнат:
 - _____ - _____ кв. м
 - _____ - _____ кв. м
 - _____ - _____ кв. м
 - _____ - _____ кв. м
6. Площадь помещений вспомогательного использования - ____ кв. м, в том числе:
 - _____ - _____ кв. м
 - _____ - _____ кв. м
 - _____ - _____ кв. м
 - _____ - _____ кв. м
7. Площадь балкона/лоджии/террасы с коэф. 0,3/0,5/0,3 - _____ кв. м

Подписи Сторон

Застройщик:
**Акционерное общество «Научно-
производственная фирма «Спектр ЛК»**

Генеральный директор

_____ В.И. Шабетник

Участник долевого строительства:

**Характеристики, описание оборудования Объекта долевого строительства и
Многофункционального комплекса**

**Основные и технические характеристики, отделка и оборудование Объекта, Общего
имущества и Многофункционального комплекса**

1. Основные характеристики Многофункционального комплекса

- 1.1. Вид – многоквартирный дом;
- 1.2. Назначение – жилое;
- 1.3. Этажность – 21 + 3 подземных;
- 1.4. Общая площадь – 26 364,59 кв. м;
- 1.5. Материал наружных стен – монолитный железобетон, кирпич/пеноблок, сертифицированная фасадная модульная система
- 1.6. Материал поэтажных перекрытий - монолитный железобетон;
- 1.7. Класс энергоэффективности – С+ (нормальный);
- 1.8. Классификация/категория сейсмостойкости – III тип здания, расчет конструкций здания выполнен из условия сейсмического воздействия интенсивностью в 5 баллов.

2. Общие инженерные системы

2.1. Вентиляция

Система приточной вентиляции централизованная, вытяжная вентиляция принудительная.

2.2. Кондиционирование

Мультизональная система кондиционирования – система VRF (Variable Refrigerant Flow). Система кондиционирования централизованная с разводкой внутри помещений и установкой внутренних блоков.

2.3. Электричество

Подводка силовой электрической сети с вводом в помещение и установкой силового распределительного щита. Внутренняя разводка системы освещения и выключателей, установка розеточных групп, групп выключателей и встроенных светильников.

Электрические вводы в помещения трехфазные 380/220В, пятипроводные и трехпроводные. Расчетная нагрузка 16-30 кВт (в зависимости от площади помещения).

2.4. Водоснабжение/канализация

Система водоснабжения монтируется из трубопроводов из сшитого полиэтилена. Узлы учета находятся на площадке общего пользования. Разводка по помещению выполняется в конструкции пола из полиэтилена.

Предусмотрена установка механического фильтра тонкой очистки воды и установка обеззараживания воды под воздействием ультрафиолетового излучения

Канализация - выполняются стояки из чугунных труб с устройством подключений приборов.

2.5. Отопление

Стояки отопления из стальных труб, распределительная гребенка расположена на площадке общего пользования. Вводы в помещения и разводка по помещениям из труб сшитого полиэтилена. Предусмотрена установка нагревательных приборов.

2.6. Слаботочные системы

Система пожарной сигнализации – по проекту.

Подводка телекоммуникационной системы (телефон, интернет, телевидение) с разводкой внутри помещения.

2.7. Домофон

Производитель «BAS-IP» или аналог.

2.8. Система очистки воздуха

Предусмотрена установка фильтров грубой и тонкой очистки воздуха в приточных установках

3. Отделка и оборудование Объекта

Планировка в соответствии с проектным решением.

Объект (квартира) передается с чистовой отделкой, которая характеризуется следующими параметрами: установлены внутренние перегородки, входные и межкомнатные двери, выполнено устройство полов, отделка стен и потолков, выполнена разводка систем электроснабжения, кондиционирования, вентиляции, водопровода и канализации, установлена встроенная кухонная мебель и техника, установлено сантехническое оборудование, установлено светотехническое оборудование, смонтированы оконечные электротехнические и слаботочные устройства (розетки, выключатели, абонентские аппараты системы домофонной связи, датчики системы защиты от протечек). Выполнена разводка слаботочных систем: телевидение, радио, пожарная сигнализация, телефон / интернет. Высота потолков в состоянии «с отделкой» не менее 2 950 мм в жилых комнатах.

№ п/п	Раздел	Описание
1	Стены	<u>Межквартирные стены</u> – монолитный железобетон / трехслойные с использованием кирпича или газобетонных блоков. <u>Межкомнатные перегородки</u> – пеноблок / газобетонный блок. <u>Стены в санузлах</u> – окрашены и частично облицованы бетонной плиткой «Терраццо». <u>Стены в других помещениях</u> – оштукатурены и окрашены.
2	Полы	- <u>Мастер и детски санузлы:</u> облицованы керамогранитом или аналог с устройством теплого пола. - <u>Гостевые санузлы:</u> облицованы бетонной плиткой «Терраццо» - <u>Постирочные:</u> облицованы керамогранитом или аналог - <u>Полы в других помещениях:</u> паркетная / инженерная доска из твердых пород дерева или аналог.

3	Потолки	Устройство потолка из ГКЛ/ГКЛВ по металлокаркасу с покраской.
4	Окна	Окна в квартирах однотипные для всего Жилого комплекса: модульная элементная фасадная система из алюминиевого профиля. Открывающиеся створки для проветривания. Производства Shuylar, Raynaers, Schuco, Алютерра или аналог.
5	Двери	Входная дверь –металлическая с покраской и устройством накладки из МДФ . Межкомнатные двери - деревянные/МДФ или аналог с покраской.
6	Сантехническое оборудование	Установлено сантехническое оборудование производства GESSI или аналог. Санфаянс производства villegoy&boch или аналог Душевая кабина в строительном исполнении со стеклянной дверью и/или ванна Установлены тумбы под раковины МДФ по индивидуальному проекту
7	Кухонное оборудование	Встроенная корпусная мебель - Dada или аналог. Встраиваемая бытовая техника NEFF или аналог (духовой шкаф, электрическая варочная панель, посудомоечная машина, вытяжка, холодильник, микроволновка). Столешница из прочных материалов. Фартук – искусственный камень под «Терраццо». Выполнены выводы для подключения стиральной и сушильной машин в хозяйственной комнате.
8	Электрические системы	В квартире установлен силовой распределительный щит и выполнена разводка системы освещения и силовых розеточных групп, предусмотрена установка выключателей и розеток. Предусмотрено устройство системы теплого пола в СУ
9	Светотехническое оборудование	Встраиваемые светильники ЦЕНТРСВЕТ или аналог Выводы для центрального освещения. Розетки и выключатели – производитель Vimar или аналог.
10	Отопление, вентиляция, кондиционирование	В квартире предусмотрена система отопления, установлены встраиваемые в пол конвекторы или напольные радиаторы Kermi, Purmo или аналог. В квартире предусмотрены поквартирные системы приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования, LG или аналог. Предусмотрено устройство вытяжек из санитарных узлов и самостоятельных вытяжек от кухонных зонтов.
11	Водоснабжение и канализация	В квартире выполняется монтаж трубной разводки сетей холодного, горячего водоснабжения и канализации с установкой сантехнической арматуры в санузлах и санфаянса.
12	Слаботочные системы	В квартире выполняется внутриквартирная разводка слаботочных кабельных трасс и установка розеток TV, телефонии и Интернета.

		Предусмотрена установка видео аппаратов домофонной связи. Предусмотрена система защиты от протечек.
13	Система пожаротушения	В квартире предусмотрена система пожарной сигнализации, датчики устанавливаются при входе в квартиру.

Стороны согласились, что в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличения стоимости материалов и/или оборудования и прочие обстоятельства, 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 и стоимости одного квадратного метра площади Объекта, установленных в Приложении № 1 Договора. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Застройщиком уведомления Участником с указанием произведенных изменений и обстоятельств, послуживших причиной осуществления таких изменений, в течение 30 (Тридцать) рабочих дней с момента осуществления изменений.

Подписи Сторон

Застройщик:

Акционерное общество «Научно-производственная фирма «Спектр ЛК»

Генеральный директор

_____ В.И. Шабетник

Участник долевого строительства:
