

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

« ____ » _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТЕКТА-Академическая», ОГРН 1207700228669, ИНН 7727447242, адрес места нахождения: 117 624, г. Москва, ул. Изюмская, д.53, корпус 2, комната 4, помещение 4, этаж 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Лазаревой Татьяны Сергеевны**, действующей на основании доверенности от 20.10.2020, зарегистрированной в реестре за № 77/633-н/77-2020-2-1802, удостоверенной нотариусом города Москвы Щербаковой Натальей Николаевной, с одной стороны, и

Участник долевого строительства – гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство Российской Федерации, пол _____, паспорт РФ: _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многофункциональный жилой комплекс** на земельных участках с кадастровыми номерами 77:06:0004003:2867, 77:06:0004003:2926, расположенный по адресу: **г.Москва, ЮЗАО, Котловка, ул. Б. Черемушкинская, вл. 25** (далее – «**Многоквартирный дом**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим Законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом Российской Федерации № 214-ФЗ от 30.12.2004 «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) (далее - Законодательство).

1.3. Правовыми основаниями для строительства Многоквартирного дома являются:

- право собственности Застройщика на земельные участки с кадастровыми номерами 77:06:0004003:2867, 77:06:0004003:2926, расположенные по адресу: г.Москва, ЮЗАО, Котловка, ул. Б. Черемушкинская, вл. 25, что подтверждается записями о государственной регистрации № 77:06:0004003:2867-77/051/2020-5 от 11.09.2020, № 77:06:0004003:2926-77/051/2020-5 от 11.09.2020, внесенными Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в Единый государственный реестр недвижимости;

- Разрешение на строительство № 77-140000-019015-2020 от «23» июля 2020 года;
- Проектная декларация, опубликованная в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет»;

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 77-13-113/20 от «21» октября 2020 года.

1.4. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, в соответствии с проектной документацией (далее – Объект, Квартира):

Квартира (жилое помещение):

Проектный номер – _____;

Количество комнат – 1/2/3/4;

Проектные площади: общая площадь Квартиры (далее – Площадь Объекта) – _____ кв.м., в том числе жилая площадь - _____ кв.м., площадь помещений вспомогательного использования - _____ кв.м.;

Секция - _____;

Этаж - _____.

Квартира расположена в Многоквартирном жилом доме по адресу: **г.Москва, ЮЗАО, Котловка, ул. Б. Черемушкинская, вл. 25.**

Многоквартирный дом состоит из двух жилых 37-42-этажных секций, соединенных одноэтажным стилобатом, с размещением встроенно-пристроенной подземной трехуровневой автостоянки (минимальное количество этажей 1, максимальное количество этажей – 42+тех.чердак+3 подземных).

Общая площадь Многоквартирного дома 72 444,80 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса: монолитный железобетонный каркас с наружными стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блок и др.).

Материал перекрытий: монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности: А+

Сейсмостойкость: Менее 6 баллов.

Расположение Квартиры указано на поэтажном плане соответствующей секции Многоквартирного дома, который прилагается к Договору (Приложение № 2) и является его неотъемлемой частью.

Приложение № 2 не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения), а также указывает местоположение Квартиры на этаже. Наличие на плане обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект. При этом площади Квартиры уточняются по данным технической инвентаризации.

2.2. В Квартире производятся работы по перечню, указанному в Приложении №1, являющемуся неотъемлемой частью Договора. Остальные работы в Квартире, а также установка сантехнического и иного оборудования не входит в цену Договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания сторонами Акта приема-передачи.

2.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

3.1. Ориентировочный срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – 2 квартал 2023 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

3.2. Объект должен быть передан Застройщиком Участнику в срок не позднее 6 (Шесть) месяцев после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

3.3. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 5.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 9.4. Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 3 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 3 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (Десять) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

3.4. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ

4.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (Семь) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках.

4.5. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту и он построен с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению, либо использование Объекта с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника.

4.6. В случае, если выявленные Участником недостатки не относятся к существенным, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Акта приема-передачи, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в срок, определенный Сторонами в Акте о выявленных недостатках.

4.7. В случае, если Объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, который не может составлять более 60 (Шестьдесят) рабочих дней.

4.8. Участник обязан принять Объект в течение 7 (Семь) рабочих дней с даты устранения недостатков, указанной в Акте о выявленных недостатках.

4.9. При уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 4.3., п. 4.8. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 7 (Семь) рабочих дней со дня получения Участником уведомления о необходимости принятия Объекта, либо по истечении срока, предусмотренного для устранения недостатков, указанных в Акте о выявленных недостатках, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

4.10. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником Застройщику для строительства Объекта, составляет _____ (_____) рублей (из которых _____ рублей – возмещение затрат на строительство Объекта; _____ рублей – оплата услуг Застройщика).

В случае увеличения затрат на строительство, Застройщик вправе уменьшить сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, без изменения Цены настоящего Договора. После окончания строительства Объекта Застройщик вправе увеличить сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика в одностороннем порядке без подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору за счет разницы между полученными суммами денежных средств на возмещение затрат на строительство и понесенными Застройщиком затратами на строительство Объекта, без изменения цены настоящего Договора.

5.2. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случаях, предусмотренных п.п. 9.4., 9.5. Договора.

5.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу счет, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (далее - Депонента) в счет уплаты Цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее - Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес места нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 143905, Московская обл., г. Балашиха, ул. Объединения, д.7/27. Реквизиты: ИНН 7707083893 КПП 773601001 ОГРН 1027700132195 ОКПО 00032537, корп/сч 30101810400000000225 открыт в Операционном управлении Главного управления Центрального Банка Российской

Федерации по Центральному федеральному округу г.Москва (ОПЕРУ Москва), БИК 044525225, телефон: 8-800-200-86-03.

Депонент: {Участник ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ТЕКТА-Академическая», адрес места нахождения: 117 624, г. Москва, ул. Изюмская, д.53, корпус 2, комната 4, помещение 4, этаж 1.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (Пять) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. Открытие счета эскроу осуществляется в следующем порядке:

5.4.1. Застройщик одновременно с подписанием настоящего Договора составляет и подписывает Индивидуальные условия к Договору счета эскроу, сторонами которого являются Депонент, Эскроу-Агент и Бенефициар. Направляет их через выбранный канал электронного документооборота в Банк;

5.4.2. Участник осуществляет открытие счета эскроу в офисе ПАО Сбербанк в течение 1 (Одного) рабочего дня после получения Застройщиком от Банка уведомления об успешной обработке пакета документов (Договора участия в долевом строительстве и Индивидуальных условий к Договору счета эскроу);

5.4.3. ПАО Сбербанк, согласно заключенному Договору счета эскроу, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Договора счета эскроу Сторонами, осуществляет открытие счета эскроу Участника для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника в размере Цены Договора (Депонируемой суммы) _____ (_____) рублей 00 копеек в целях их передачи Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу в соответствии с требованиями Закона № 214 –ФЗ;

5.4.4. Факт открытия счета эскроу подтверждается соответствующим уведомлением ПАО Сбербанк в адрес Застройщика;

5.5. Обязательство Участника по оплате Цены Договора в размере, определенном в п. 5.1. настоящего Договора, считается исполненным с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу.

5.6. Условия совершения операции по счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия счета эскроу определяются общими условиями Договора счета эскроу, утвержденными ПАО Сбербанк, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданском кодекском Российской Федерации.

5.7. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного действующим законодательством, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования либо компенсирует расходы по возврату платежа Участнику.

5.8. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.9. Затраты на строительство Объекта включают в себя финансирование всех работ и услуг, связанных с выполнением проекта по строительству Объекта, в том числе, строительство (создание) Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на строительство (создание); возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Многоквартирного дома; возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоквартирного

дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; возмещение затрат на благоустройство территории в соответствии с проектной документацией; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения; возмещение иных затрат, связанных со строительством Объекта, включая расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта в соответствии с нормативно-правовыми актами, контрактами и договорами, осуществляемые путем расчетов со всеми участниками строительства, принимающими участие в строительстве Объекта. Денежные средства Участника могут быть направлены на покрытие кредитных средств, фактически израсходованных на строительство Объекта, а также на уплату процентов по кредиту. Полученная экономия (разница между внесенными Участником денежными средствами и фактическими расходами на строительство) остается в распоряжении Застройщика в качестве дополнительного вознаграждения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

6.2. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в котором находится Объект, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.3. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня подписания Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта Участнику. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в Приложении № 1, составляет 1 (один) год со дня сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

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

6.5. Требование об устранении недостатков (дефектов) в рамках гарантийного срока предъявляется Застройщику в письменном виде, должно быть подписано Участником лично, содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и нормативно-правового акта, по отношению к которым выявлено несоответствие.

7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить все зависящие от него действия по государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Участнику Объект по Акту приема-передачи в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 1 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

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

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

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

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Внести в Многоквартирный дом и (или) Объект архитектурные, структурные изменения, изменить Перечень работ, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

7.2.3. Досрочно исполнить обязанность по передаче Объекта Участнику.

7.3. Участник обязуется:

7.3.1. Оплатить в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора.

7.3.2. В день подписания Договора передать Застройщику комплект документов, необходимый со стороны Участника для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также оплатить расходы, связанные с регистрацией Договора.

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

7.3.4. С момента приемки Объекта Участником по Акту приема-передачи нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

В случае, если с момента приемки Объекта Участником по Акту приема-передачи до момента оформления права собственности Участника на Объект оплату услуг, предусмотренных абзацем 1 настоящего пункта, осуществлял Застройщик, Участник обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационными организациями, пропорционально приобретенной доле в Многоквартирном доме.

7.3.5. Не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ до передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

7.3.6. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и/или Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы.

7.3.7. Осуществить своими силами и за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект.

7.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

7.4. Участник вправе:

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

7.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих уплату Участником цены Объекта по Договору.

7.4.3. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором.

7.5. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

7.6. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Многоквартирного дома) на Земельных участках, на которых осуществляется строительство и до момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, запрещается.

7.7. Участник ознакомлен с проектной декларацией Многоквартирного дома и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, Объекте, в том числе описание местоположения Объекта с учетом окружающей обстановки, и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства, которые обеспечили Участнику возможность свободного, правильного и осознанного выбора Объекта среди объектов аналогичного потребительского назначения, исключающего возникновение у Участника сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта, правил и условий его эффективного использования. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью, возражений не имеется.

7.8. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Стороны признают, что в целях надлежащей передачи Объекта личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, в связи с чем уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика в соответствии с ч. 2 статьи 382 ГК РФ с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник подтверждает свое согласие на то, что Застройщик имеет право отказать в согласовании уступки Участником прав требований по Договору без объяснения причин.

Стороны договорились, что уступка, в т.ч. передача в залог, Участником права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, процентов за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта запрещена.

8.2. В случае неуплаты Участником цены Договора Застройщику уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

8.3. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору, переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному Участником.

8.4. Договор уступки прав требований вступает в силу с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством.

8.5. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплачивает установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Фактическая (реально построенная) Площадь Квартиры определяется по правилам технической инвентаризации.

9.2. Указанная в Договоре площадь Квартиры не является окончательной и может отличаться от величины, указанной в п. 2.1 Договора.

Площадь Квартиры уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации (далее – БТИ), результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п.9.3, 9.4 и 9.5 Договора.

Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Квартиру не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на Многоквартирный дом в соответствии с действующим законодательством.

9.3. Сторонами допускается отклонение фактической Площади Квартиры от Площади, указанной в п. 2.1 Договора, на 0,5 (ноль целых пять десятых) квадратных метра в сторону увеличения либо уменьшения. При этом Цена Договора, указанная в п.5.1 Договора, корректировке не подлежит.

9.4. В случае увеличения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. по сравнению с Площадью, указанной в п.2.1. Договора, Участник обязуется осуществить доплату к Цена Договора за разницу между Площадью Квартиры, указанной в п.2.1. Договора, и соответствующей площадью Квартиры в соответствии с паспортом БТИ, умноженную на стоимость одного квадратного метра Площади Квартиры в размере _____ (_____) рублей. Доплата осуществляется Участником в течение семи рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_d = (S_{\text{бти}} - S_d) * C$$

Где: Σ_d – сумма доплаты,

$S_{\text{бти}}$ – Площадь Квартиры по паспорту БТИ

S_d – Площадь Квартиры по Договору

C – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.5. В случае уменьшения по результатам обмеров БТИ Площади Квартиры по паспорту БТИ более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. по сравнению с площадью, указанной в п.2.1 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат

Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между Площадью Квартитры, указанной в п.2.1. Договора, и соответствующей площадью Квартитры в соответствии с паспортом БТИ, умноженную на стоимость одного квадратного метра Площади Квартитры в размере _____ (_____) рублей. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на указанные в письменном заявлении Участника банковские реквизиты при одновременном наступлении следующих событий: подписание между сторонами Акта приема-передачи или иного документа, свидетельствующего о передаче Объекта; поступление на расчетный счет Застройщика Депонируемой суммы в полном объеме. Заявление должно быть составлено и подписано Участником по форме Застройщика.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_v = (S_d - S_{бти}) * C$$

Где: Σ_v – сумма возврата,

S_d – Площадь Квартитры по Договору

$S_{бти}$ – Площадь Квартитры по паспорту БТИ

C – стоимость одного квадратного метра по Договору

9.6. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 9.4 и п. 9.5., корректировка Цены производится без заключения дополнительного соглашения. Окончательная Цена Договора указывается в Акте приема-передачи.

9.7. Характеристики земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, могут быть изменены без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, при их разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

9.8. Участник извещен и согласен, что после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, Многоквартирный дом эксплуатируется и обслуживается Управляющей компанией, осуществляющей функции управления, определяемой Застройщиком при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию, до даты заключения договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления, или определения (выбора) управляющей компании собственниками в порядке, установленном действующим законодательством.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим Законодательством РФ и условиями Договора.

10.2. В случае нарушения срока внесения платежа Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.3. В случае расторжения Договора по вине и инициативе Участника, Участник обязан оплатить Застройщику понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, в том числе расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением.

Указанные расходы могут быть вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику денежных средств, уплаченных им и поступивших на расчетный счет Застройщика в счет оплаты Цены Договора.

10.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, предусмотренном действующим законодательством.

10.5. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду несоблюдения Участником сроков приемки, установленных разделом 4 настоящего Договора.

10.6. Застройщик не несет установленной законом ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта полной суммы Цены Договора, в том числе доплаты, предусмотренной п. 9.4. настоящего Договора.

10.7. В случае осуществления Участником какой-либо перепланировки и переоборудования Объекта до передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, а также осуществления производства электромонтажных работ Участник по требованию Застройщика уплачивает Застройщику штраф в размере 3 % (трех процентов) Цены Договора, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с приведением Объекта в первоначальное состояние.

10.8. В случае нарушения требования п.п. 7.3.5. - 7.3.6. настоящего Договора, Участник несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

11.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

11.2.2. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

11.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с нормами действующего законодательства.

11.4. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании поданного Участником заявления о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении настоящего Договора и подписания Сторонами соглашения о расторжении, Участник возмещает Застройщику расходы, понесенные Застройщиком в связи с исполнением им обязательств по Договору в соответствии с условиями Соглашения о расторжении.

12. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное невыполнение обязательств по настоящему Договору, если это невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

12.2. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по настоящему Договору в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 10 (десять) дней с момента наступления таких обстоятельств письменно (путем направления сообщения по факсимильной, электронной или почтовой связи по последнему известному адресу) уведомить другую сторону о наступлении или прекращении действия таких обстоятельств. В противном случае сторона, подвергшаяся обстоятельствам непреодолимой силы, лишается права ссылаться на их возникновение и действие во времени.

12.3. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соответственно сроку действия таких обстоятельств. В случае, если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (Трех) месяцев подряд, Договор может быть расторгнут в одностороннем внесудебном порядке по заявлению одной из сторон.

Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы должны служить документы, выдаваемые компетентными на то органами.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

13.3. Передача Объекта Участнику по Акту приема-передачи означает достижение целей, которые Стороны преследовали при заключении Договора, и влечет прекращение Договора его исполнением.

13.4. Стороны обязуются своевременно сообщать друг другу об изменении своего местонахождения (места жительства), реквизитов и/или почтовых адресов.

Уведомления Сторон в письменной форме направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично.

Застройщик информирует Участника об изменении своих данных путем публикации информационного сообщения на официальном сайте в сети Интернет, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию.

Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 4.3 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, смс-сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре.

При отсутствии указанных сообщений письменные уведомления, извещения, требования и т.п., направляемые Сторонами друг другу по последнему известному адресу, считаются доставленными адресату.

13.5. Участник долевого строительства в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов.

Застройщик вправе совершать с персональными данными Участника следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение, проверку достоверности предоставленных персональных данных через любые доступные источники, не запрещенные законодательством Российской Федерации. Участник дает свое согласие на получение от Застройщика рассылок рекламно-информационного характера посредством смс-сервисов, электронной почты и иных способов связи. Срок, в течение которого действует согласие, - со дня заключения Договора и в течение пяти лет по окончании срока действия Договора. Участник уведомлен, что его персональные данные могут быть переданы Застройщиком Управляющей компании, которая в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации будет осуществлять управление Многоквартирным домом. Участник также дает свое согласие на обработку его персональных данных третьими

лицами по поручению Застройщика в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик.

13.6. Разногласия между Сторонами, возникшие при выполнении условий настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров. Если соглашение между Сторонами не было достигнуто, то спор подлежит разрешению в суде по месту нахождения Многоквартирного дома.

13.7. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.8. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик	Участник
Общество с ограниченной ответственностью	
Специализированный застройщик	
«ТЕКТА - Академическая»	
Адрес места нахождения: 117 624, г. Москва, ул. Изюмская, д.53, корпус 2, комната 4, помещение 4, этаж 1	
ОГРН 1207700228669	СНИЛС
ИНН 7727447242, КПП 772701001	Электронная почта
Расчетный счет в рублях № 40702810340000079714	ИНН
ПАО Сбербанк г. Москва	
К/с № 30101810400000000225	
БИК 044525225	Адрес для корреспонденции

По доверенности

_____ *Т.С.Лазарева*

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Квартире, указанной в п. 2.1. Договора:

1. Устройство межкомнатных перегородок и перегородок, ограничивающих санузлы (санузел).

2. В помещениях выполняется черновая цементно-песчаная стяжка полов, в санузлах(е) - гидроизоляция полов.

3. В помещениях (за исключением санузлов(а)), выполняется грунтовка и шпаклевка поверхности стен и откосов, проводится обработка (обеспыливание) монолитных железобетонных потолков. Отделочные работы не выполняются.

4. Установка металлической наружной двери.

5. Монтаж системы отопления согласно проектной документации с установкой нагревательных приборов.

6. Электроснабжение: Ввод электрических кабелей в Квартиру с установкой квартирного электрощита, включающего в себя вводной автомат, устройство защитного отключения (УЗО), автоматические выключатели для освещения, розеточной группы и бытовой техники.

7. Электроосвещение: выполняется разводка кабелей к местам установки выключателей, а также для подключения осветительных приборов. Осуществляются электромонтажные работы по прокладке электропроводки к местам установки бытовой техники, к местам установки розеток. Электротехнические устройства и приборы не устанавливаются.

8. Вентиляция: Выполнение механической приточно-вытяжной вентиляции с устройством вводов воздухопроводов по границе Квартиры.

9. Водоснабжение: Ввод в Квартиру трубопроводов горячей и холодной воды до «мокрых» зон.

10. Канализование: В Квартире размещен стояк бытовой канализации с отводом для дальнейшего подключения стоков от бытовых санитарных приборов и оборудования. Дополнительно предусмотрен стояк для отвода дренажа от внутренних блоков сплит-систем.

Все иные отделочные (чистовые) работы в Квартире (в том числе штукатурные и шпаклевочные работы в санузле (ах), разводка и монтаж инженерных коммуникаций, работы по установке оконечных устройств (кроме системы отопления), а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Участник выполняет самостоятельно и за свой счет.

Индивидуальные приборы учета на системы холодного и горячего водоснабжения, отопления и электроснабжения размещаются в общих стояках, расположенных в местах общего пользования.




Застройщик

Участник

По доверенности

Т.С.Лазарева

**Поэтажный план
с техническим описанием Квартиры
проектный номер __, расположенной на __-м этаже, в секции __
Многофункционального жилого комплекса на земельных участках с
кадастровыми номерами 77:06:0004003:2867, 77:06:0004003:2926 по адресу:
г.Москва, ЮЗАО, Котловка, ул. Б. Черемушкинская, вл. 25**

- * Знаком  обозначено отверстие для прохождения инженерных коммуникаций.
- * Контуром  выделена межкомнатная перегородка, перегородка санузла(ов).
- *  предполагаемая граница помещения внутри Квартиры.

Застройщик
По доверенности

_____ *Т.С.Лазарева*

Участник
