



ТИПОВАЯ ФОРМА

Договора участия в долевом строительстве.

Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов.

ДОГОВОР № ____ участия в долевом строительстве

Москва _____

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7» ИНН 9717106889, КПП 971701001, ОГРН 1217700495320, дата государственной регистрации 18.10.2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва, адрес местонахождения: 129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, именуемое далее «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый далее «Дольщик», с другой стороны, заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем, являясь его Сторонами:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок с привлечением подрядных организаций построить **Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7)**, на земельном участке площадью **17 607,0 кв.м.**, по адресу: **г. Москва, САО, Ленинградское ш., кадастровый(е) номер(а): 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834, 77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845** (далее по тексту – «Объект») и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику квартиру в указанном доме (объект долевого строительства – далее «квартира»), описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего Договора, а Дольщик обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим Договором долевой взнос (цену Договора) и принять квартиру по Акту приема-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. В случае исполнения Дольщиком обязательств по настоящему Договору, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Дольщику передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество – _____, имеющая следующие проектные характеристики: площадь _____ кв.м., месторасположение квартиры: _____, этаж _____, условный номер (индекс) _____, назначение - жилое. План квартиры, включающий ее описание и местоположение в Объекте, приводится в Приложении № 1 к Договору, детальный план квартиры в Приложении № 2 к Договору.

В целях толкования настоящего Договора указанная в настоящем пункте площадь квартиры определяется как сумма площадей всех частей квартиры (включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением площади балконов, лоджий и террас, и именуется далее «площадь квартиры». Указанная в настоящем пункте площадь квартиры является проектной и подлежит уточнению на основании обмеров Проектно-инвентаризационного бюро (далее «ПИБ»).

1.3. **Право собственности** Дольщика на квартиру, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте возникает с момента государственной регистрации права собственности на квартиру органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту – «регистрирующий орган»), при предъявлении Дольщиком на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

1.4. Квартира передается Дольщику в состоянии и с оборудованием согласно Приложению № 3 к Договору.

1.5. Застройщик имеет права на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании следующих документов:

– Разрешение на строительство № 77-09-021420-2024 от 13.03.2024 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3823 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3823-77/051/2022-11;

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3834 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3834-77/051/2022-11;

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3844 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3844-77/051/2022-11;

– Договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 77:09:0001004:3845 от 09.08.2022 года, государственная регистрация права собственности произведена 17 августа 2022 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, запись регистрации № 77:09:0001004:3845-77/051/2022-11;

– Проектная декларация Объекта № 77-003032 от 14.03.2024 г. соответствует требованиям, установленным Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», размещена на сайте: наш.дом.рф.

1.6. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-



ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «214-ФЗ»), и условиями настоящего Договора.

Депонент - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Дольщик.

Депонируемая сумма – равняется цене Договора, согласованная Сторонами в пункте 5.1 Договора, вносимая Депонентом на Счет эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

Бенефициар - в соответствии с положениями 214-ФЗ является Застройщик.

Счет эскроу - внесение Депонентом Депонируемой суммы в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном 214-ФЗ.

Эскроу-агент - Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России»

Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк

ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195

Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон: 8-800-707-00-70

В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 214-ФЗ в пользу Дольщика не устанавливается.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями и настоящим Договором.

2.1.2. По требованию Дольщика информировать его о ходе строительства Объекта.

2.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.1.4. Передать Дольщику квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

2.1.5. В порядке, предусмотренном Договором, направить Дольщику письменное уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче.

2.1.6. В период действия настоящего Договора не заключать с третьими лицами каких-либо сделок в отношении квартиры.

2.1.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права на квартиру не обременены, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят.

2.2. Дольщик обязан:

2.2.1. Внести долевой взнос в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2.2. Принять квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в 3.3. Договора.

2.2.3. До момента приемки квартиры в срок, указанный в уведомлении Застройщика, осуществить осмотр квартиры с подписанием соответствующего Акта осмотра.

2.2.4. Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. При этом приемка-передача квартиры осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в разделе 3 настоящего Договора. При уклонении Дольщика от такой досрочной приемки, наступают последствия, предусмотренные в п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.5. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учёта), и общего имущества Объекта со дня подписания с Дольщиком Акта приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора.

2.2.6. Нести все расходы по содержанию квартиры и общего имущества Объекта, оплате коммунальных услуг с момента подписания акта приема-передачи квартиры либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта в соответствии с п. 3.6. настоящего Договора, вне зависимости от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на квартиру.

2.2.7. Дольщик не вправе производить работы по отделке квартиры или установке внутреннего оборудования в квартире до подписания Акта приема-передачи квартиры. До государственной регистрации права собственности Дольщика на квартиру не допускаются работы по перепланировке и реконструкции квартиры.

В случае самовольного выполнения Дольщиком перепланировки квартиры Застройщик имеет право ограничить Дольщику свободный доступ в квартиру, установив собственные входные двери и замки, а также за счет Дольщика привести квартиру в состояние, соответствующее проекту. Самовольно выполненные Дольщиком отделочные и неотделимые улучшения в квартире возмещению Дольщику не подлежат. Дольщик несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием квартиры.

2.2.8. Лично или через представителя, путем выдачи соответствующей доверенности, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в орган, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.9. Произвести действия по государственной регистрации права собственности на квартиру после передачи ее по Акту приема-передачи и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

2.2.10. Уступка Дольщиком прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. При уступке



прав требований после полной оплаты цены Договора Дольщик обязан совершить действия, предусмотренные законодательством. В случае перевода долга на другое лицо необходимо письменное согласие Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или передачи объекта долевого строительства в одностороннем порядке, по правилам, установленным пунктом 3.6. настоящего Договора. Замена Дольщика в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующим права на недвижимость. Все действия для совершения регистрации замены Дольщика производит Дольщик (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт.

В случае уступки Дольщиком, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Дольщику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Дольщика по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Дольщиком.

3. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик обязуется передать Дольщику квартиру по Акту приёма-передачи не позднее **IV квартала 2028 года**, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Застройщик вправе передать квартиру Дольщику досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Дольщик не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

3.2. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче должно быть направлено Дольщику не позднее, чем за месяц до наступления срока, указанного в пункте 3.1. Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции или вручено Дольщику лично под расписку. Уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче не будет являться досрочным, если оно отправлено ранее, чем за один месяц до окончания срока передачи, но в пределах квартала, указанного в п.3.1. Договора.

3.3. Дольщик, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее приемке в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

3.4. Застройщик считается не нарушившим срок передачи квартиры, указанный в п. 3.1. Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 3.2. Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи квартиры, указанного в п. 3.1. Договора.

3.5. Дольщик имеет право отказаться от приёмки квартиры и подписания Акта приема-передачи квартиры только в случае, если в результате осмотра квартиры Сторонами был составлен акт осмотра с перечнем несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам. После устранения несоответствий (недостатков) передаваемой квартиры в порядке, определенном п. 4.7. Договора, Дольщик обязан принять квартиру по Акту приёма-передачи в течение 2-х рабочих дней после получения Дольщиком извещения об устранении несоответствий (недостатков). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено Дольщику в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено лично под расписку (в т.ч., но не ограничиваясь, иными курьерскими службами). Сообщение об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности квартиры к повторной передаче может быть направлено также по электронной почте или sms-сообщением по указанным в настоящем Договоре адресу электронной почты и номеру телефона соответственно.

Стороны пришли к соглашению, что акт осмотра, подписанный без замечаний по качеству передаваемой квартиры, одновременно является уведомлением, в соответствии с настоящим пунктом, о необходимости подписания Акта приема-передачи квартиры, не имеющей несоответствий (недостатков), в течение 2 (двух) рабочих дней с момента осмотра квартиры. Дополнительных уведомлений Застройщиком в адрес Дольщика не направляется, Дольщик осведомлен о последствиях уклонения от принятия квартиры при осмотре квартиры и отсутствия несоответствий передаваемой квартиры условиям Договора, проектной документации, техническим регламентам.

3.6. При уклонении Дольщика от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 3.3. Договора срок и/или при отказе Дольщика от принятия квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.5. Договора), Застройщик по истечении двух месяцев с момента истечения срока, указанного в п. 3.3. Договора, составляет односторонний Акт приема-передачи квартиры. Односторонний Акт приема-передачи квартиры составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком уведомления о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче, либо, если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечением срока хранения.

3.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в срок, указанный в п. 3.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения вышеуказанного срока, направляет Дольщику предложение об изменении Договора, Сторонами согласуется новый срок передачи квартиры и подписывается соответствующее дополнительное соглашение.

4. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ И ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Дольщику квартиру, комплектность и качество которой соответствует условиям настоящего Договора и проектной документации, а также нормативным требованиям.

4.2. Комплектность и качество квартиры считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 3 к настоящему Договору.



4.3. Стороны признают, что площадь квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от площади, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением размера квартиры и нарушением требований о качестве квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением размера квартиры отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от площади квартиры, указанной в п. 1.2 настоящего Договора, в пределах 5 % как в большую, так и в меньшую сторону.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве квартиры и существенным изменением размеров квартиры) при условии, что общая площадь квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Под существенным нарушением требований о качестве квартиры понимается следующее:

– отклонение площади квартиры по результатам обмеров ПИБ от проектной площади квартиры более пределов, описанных в пункте 4.3. настоящего Договора;

– непригодность квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

4.6. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством квартиры. Указанный гарантийный срок составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Дольщику квартиры по акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Дольщику квартиры, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственность за недостатки квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или её (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданных Дольщику предписаниях и инструкциях по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Дольщик в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

4.7. В случае, если квартира, подлежащая передаче Дольщику, не соответствует требованиям, указанным в п. 4.1. Договора, и Сторонами составлен акт осмотра с указанием несоответствий (недостатков), Дольщик имеет право требовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок и/или в срок, указанный в акте осмотра Сторонами;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения понесенных Дольщиком расходов по устранению недостатков квартиры.

5. ДОЛЕВОЙ ВЗНОС

5.1. Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Дольщиком Застройщику (цена Договора), составляет ____

5.2. Внесение долевого взноса осуществляется Дольщиком в следующем порядке:

5.2.1. К моменту подписания настоящего Договора Дольщик обязан зарезервировать счет эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер счета эскроу Застройщику для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

5.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора заключить трехсторонний договор на счет эскроу с Эскроу-агентом и Застройщиком для целей исполнения Сторонами настоящего Договора на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Дольщик.

В случае приобретения Объекта долевого строительства в общую долевую собственность, счета эскроу открываются каждому участнику долевой собственности, на сумму, пропорциональную размеру его доли.

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик.

Депонируемая сумма равняется цене Договора.

Срок условного депонирования: по "30" сентября 2028 г. включительно.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа на счет оплаты долевого взноса на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: ____ сканированную копию настоящего Договора в электронном виде, удостоверенную документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора.

В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на счет эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: ____:

– сканированную копию настоящего Договора в электронном виде, удостоверенную документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора;

либо



– настоящий Договор в виде электронного документа, удостоверенный документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора.

5.2.3. Денежные средства в счёт оплаты Договора, указанные в п. 5.1, вносятся Дольщиком путём открытия Аккредитива в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 5.2.4 настоящего Договора, либо путём внесения денежных средств на Номинальный счёт в порядке и на условиях, предусмотренных пунктом 5.2.5 настоящего Договора. Дольщик имеет право выбрать только один из способов внесения денежных средств в счёт оплаты Договора (Аккредитив либо Номинальный счёт) и не вправе в течение всего срока действия Договора изменить выбранный способ внесения денежных средств.

5.2.4. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора, Дольщик открывает в согласованном с Застройщиком банке безотзывный (депонированный) покрытый Аккредитив, исполняемый без акцепта Дольщика.

Срок действия Аккредитива и предоставления документов по его раскрытию: 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия Аккредитива. Частичная оплата по Аккредитиву не допускается.

Днём открытия Аккредитива считается день предоставления уполномоченным банком в адрес Застройщика соответствующего уведомления. Застройщик извещается путем вручения письменного извещения (авизо) в городе Санкт-Петербурге представителю Застройщика, уполномоченному в соответствии с доверенностью; информационно - по электронной почте по адресу: _____ не позднее даты, следующей за датой внесения денежных средств.

Перечисление денежных средств с Аккредитива осуществляется по поручению Дольщика после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве на счёт эскроу, открытый на имя депонента (Дольщика).

Условием исполнения Аккредитива является предоставление следующих документов:

– скан-копии настоящего Договора, удостоверенного документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора, направленной Застройщиком по электронной почте.

Перечисление денежных средств с Аккредитива осуществляется в течение от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления указанных документов на счёт эскроу, открытый Дольщиком (депонентом) у Эскроу-агента, на условиях, предусмотренных п. 5.2.1 – 5.2.2 настоящего Договора.

Все комиссии и иные расходы, связанные с открытием Аккредитива, а также списанием денежных средств с Аккредитива, оплачиваются Дольщиком.

5.2.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней Дольщик вносит денежные средства в счёт оплаты Договора на Номинальный счёт в согласованной с Застройщиком организации, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов.

Датой внесения денежных средств на Номинальный счёт считается день предоставления организацией, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов, в адрес Застройщика соответствующего уведомления, которое направляется Застройщику не позднее даты, следующей за датой внесения денежных средств.

Условием перечисления денежных средств с Номинального счёта является предоставление следующих документов:

– скан-копии настоящего Договора, удостоверенного документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора, направленной Застройщиком по электронной почте.

Перечисление денежных средств с Номинального счёта осуществляется в течение от 1 (одного) до 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления указанных документов на счёт эскроу, открытый Дольщиком (депонентом) у Эскроу-агента, на условиях, предусмотренных п. 5.2.1 – 5.2.2 настоящего Договора.

Все комиссии и иные расходы, связанные с размещением денежных средств на Номинальном счёте, а также списанием денежных средств с Номинального счёта, оплачиваются Дольщиком.

5.2.6. Положения пунктов 5.2.3 – 5.2.5 настоящего Договора, несмотря ни на что иное, указанное в настоящем Договоре, рассматриваются Сторонами как включённое в текст Договора отдельное соглашение о порядке открытия Аккредитива / Номинального счёта в обеспечение исполнения обязательств Дольщика по оплате цены Договора, которые возникнут после заключения (государственной регистрации) Договора, и рассматриваются Сторонами как действующие отдельно от прочих положений Договора – с момента подписания Договора, вне зависимости от государственной регистрации Договора. С момента государственной регистрации Договора все положения об Аккредитиве/Номинальном счёте и расчётах по нему будут считаться частью Договора, регулирующей порядок и сроки оплаты цены Договора, а в части правил открытия Аккредитива (внесения денежных средств на Номинальный счёт) они будут рассматриваться как положения, регулирующие отношения Сторон, возникшие до заключения Договора, согласно п. 2 ст. 425 ГК РФ.

5.2.7. В случае если денежные средства с Аккредитива или Номинального счёта по причинам, вызванным действиями / бездействием Дольщика, не будут перечислены на счёт эскроу, Дольщик будет обязан либо устранить соответствующие недостатки, либо внести сумму, указанную в п. 5.1. Договора, на счёт эскроу в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента фактического получения Договора удостоверенного документом, выданным органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и содержащем сведения о государственной регистрации Договора. В противном случае Дольщик будет считаться нарушившим срок платежа.

5.2.8. В случае возникновения у Банка или организации, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов, сомнений в подлинности документов, предоставляемых для перечисления денежных средств с Аккредитива или Номинального счёта на счёт эскроу, Дольщик обязан подтвердить Банку или организации, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов, возможность совершения платежа не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

5.3. Дольщик обязан уплатить цену Договора участия в долевом строительстве в сроки и размере, которые установлены Договором участия в долевом строительстве (депонированная сумма), путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона), но в любом случае **до ввода в эксплуатацию** многоквартирного дома.



Обязанность Дольщика по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

5.4. Если после проведения обмеров квартиры ПИБ ее площадь (площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в п.1.2. Договора, более, чем на 1 (один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, в день подписания Акта приема-передачи квартиры Стороны производят перерасчет по Договору. Дольщик доплачивает Застройщику (Застройщик выплачивает Дольщику) стоимость разницы между площадью квартиры по Договору (п.1.2. Договора) и площадью квартиры по результатам обмеров ПИБ. В целях осуществления перерасчета Стороны определяют стоимость 1 кв. м. площади квартиры в размере ___ рублей **00 копеек**. Указанная стоимость 1 кв.м. площади квартиры остается неизменной в течение всего срока действия Договора.

5.5. Дольщик не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком квартиры до полной оплаты долевого взноса. Застройщик вправе удерживать квартиру и не передавать её Дольщику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи квартиры, указанные в разделе 3 настоящего Договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Дольщиком после истечения установленного в разделе 3 настоящего Договора срока передачи квартиры, Застройщик будет обязан передать Дольщику квартиру (т.е. заявить о готовности квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Дольщиком последней части долевого взноса.

5.6. Долевой взнос в строительство Объекта, установленный п. 5.1. настоящего Договора, является окончательным и согласованным на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением перерасчёта по правилам пункта 5.4 настоящего Договора и/или заключения Сторонами Дополнительного(ых) соглашений к настоящему Договору.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока уплаты долевого взноса либо его части Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.2. В случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком обязанностей, предусмотренных п. 2.2.2., 2.2.3., 2.2.6. настоящего Договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки исполнения обязательства. Обязанность Дольщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Застройщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока передачи Дольщику квартиры (п. 3.1. Договора) Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере, определенном действующим законодательством на день исполнения обязательства, от суммы долевого взноса за каждый день просрочки. Обязанность Застройщика по уплате указанной неустойки наступает не ранее предъявления Дольщиком соответствующего требования о ее взыскании.

6.4. Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Дольщиком сроков приёмки, установленных пунктом 3.3 настоящего Договора.

Застройщик не несёт установленной Законом ответственности за нарушение срока передачи квартиры Дольщику, если Акт приёма-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок ввиду невнесения Дольщиком к установленному сроку передачи квартиры полной суммы Долевого взноса, при условии, что Застройщик исполнит обязательства по передаче квартиры в сроки, установленные пунктом 5.5 настоящего Договора.

6.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием событий или обстоятельств непреодолимой силы и возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить. К таким событиям и обстоятельствам Стороны, в частности, относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения текущего законодательства. При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой произошло наступление этих событий, должна немедленно известить другую Сторону. При отсутствии своевременного извещения виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

6.6. Оплата всех штрафных санкций, неустоек (пеней), убытков и иных платежей по Договору, в том числе при дополнительной оплате цены Договора, осуществляется Дольщиком за счет его собственных денежных средств.

7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор может быть расторгнут досрочно по взаимному согласию Сторон в период действия настоящего Договора. Сторона, по инициативе которой расторгается Договор, представляет другой Стороне письменное заявление о расторжении Договора. После получения другой Стороной заявления о расторжении Договора и согласования условий расторжения Договора Стороны подписывают Соглашение о расторжении Договора.

7.2. Дольщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче квартиры в срок, указанный в п. 3.1. Договора, кроме случаев, перечисленных в п. 3.4., 3.5., 3.6., 5.5. Договора;
- неисполнение Застройщиком обязанностей по п. 4.7. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству передаваемой квартиры в соответствии с п. 4.5. Договора;
- иные, предусмотренные законом, случаи.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом требованиям к Застройщику, Дольщик **не имеет** права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.



7.3. По требованию Дольщика Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок квартира, входящая в состав Объекта, не будет передана Дольщику;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади квартиры, установленного в п. 4.3. настоящего Договора;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта.

7.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от Договора в следующих случаях:

7.4.1. неисполнение Дольщиком обязанности по уплате долевого взноса, предусмотренного п. 5.1., т.е. систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, более трех раз в течение 12 (двенадцати) месяцев и/или одного из платежей более чем на два месяца;

7.4.2. отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Дольщиком, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Дольщиком по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. При отказе от исполнения Договора Застройщиком по основаниям, указанным в п. 7.4.1. Договора, уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора направляется не ранее, чем через 30 (тридцать) дней после направления Дольщику уведомления о необходимости погашения задолженности по уплате долевого взноса и последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком вышеуказанного уведомления, либо если оператором почтовой связи заказное письмо-уведомление возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения, или в связи с отсутствием Дольщика по указанному в Договоре почтовому адресу и/или истечения срока хранения.

7.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Дольщику либо перечисляются на его счет. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Дольщика об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 214-ФЗ.

7.7. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему квартиры.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор считается заключенным с момента его государственной регистрации в органе, регистрирующем сделки с недвижимым имуществом. Застройщик принимает на себя обязательство по регистрации настоящего Договора при условии выдачи Дольщиком соответствующей доверенности представителю Застройщика и получения Застройщиком уведомления от Исполняющего банка об открытии Аккредитива либо от организации, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов, о внесении денежных средств на Номинальный счет в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

Если Дольщик не представит Застройщику такую доверенность в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и Застройщик не получит уведомление от Исполняющего банка об открытии Аккредитива либо от организации, предоставляющей услуги Сервиса Безопасных Расчётов, о внесении денежных средств на Номинальный счет, либо в указанный срок не предпримет действий по самостоятельной явке в регистрирующий орган со всеми необходимыми для регистрации Договора документами и не представит документы, подтверждающие совершение указанных действий, обязательства Сторон, связанные с государственной регистрацией Договора, считаются не возникшими и настоящий Договор считается незаключенным, и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

8.2. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

8.3. Дольщик выражает свое согласие Застройщику:

- на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе в результате его раздела, выдела, перераспределения, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для постановки на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, а также на уточнение иных характеристик земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;

- на передачу сетей инженерно – технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и / или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передачи электрической энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, в государственную / муниципальную собственность и / или в собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения / субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно – правовых отношений в отношении указанных сетей и / или объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставление права пользования.

8.4. Все дополнения и приложения к настоящему Договору действительны в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.



8.5. Во всем, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

8.6. Споры, возникающие при исполнении настоящего Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Дольщика устанавливается не позднее 30 (тридцати) дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным. Вне зависимости от направления Дольщиком претензии Застройщику Дольщик вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав в соответствии с действующим законодательством.

8.7. Стороны обязаны письменно извещать друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, банковских реквизитов). В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в настоящем Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Дольщика на момент заключения Договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Дольщика по адресу, отличному от адреса места регистрации, Дольщик обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика адрес фактического проживания, по которому ему можно направлять корреспонденцию.

8.8. Дольщик дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Условия обработки персональных данных содержатся в соответствующем Приложении к настоящему Договору.

8.9. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Дольщика.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1 – План квартиры с описанием и местоположением в Объекте

Приложение № 2 – Детальный план квартиры

Приложение № 3 – Характеристика передаваемой квартиры

Приложение № 4 – Согласие на обработку персональных данных

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик: ООО «СЕВЕРНЫЙ ПОРТ 7»

129626, г. Москва, пер. Графский, дом 9, стр. 2, пом. V, ком. 2, ИНН 9717106889, КПП 971701001, Р/сч 40702810755000079605 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК, к/сч 30101810500000000653, БИК: 044030653.

Дольщик: ____

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

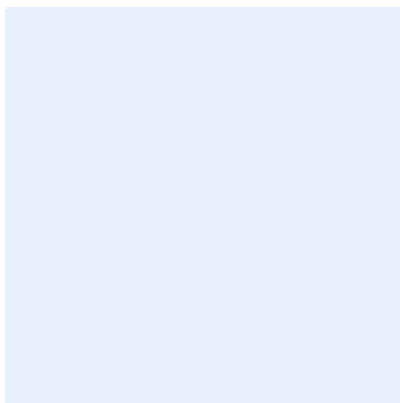
_____ ()

_____ ()



Приложение № 1
к Договору № __
от __

**План квартиры
№ __ на __ этаже __
с описанием и местоположением в Объекте***



*План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

_____ ()

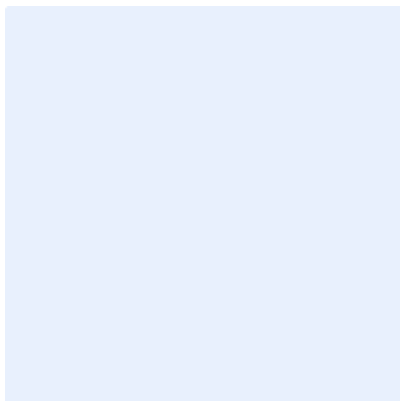
Дольщик:

_____ ()



Приложение № 2
к Договору № ____
от ____

Детальный план квартиры*
№ __ на __ этаже __



* Вариант расстановки мебели предлагается Дольщику для сведения, сантехническое оборудование будут размещаться в соответствии с проектом, графически указаны предполагаемые места размещения.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ ()

_____ ()



**Характеристика передаваемой квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Левобережный,
Ленинградское шоссе, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834,
77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845**

1. Общие характеристики Объекта:

- 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7);
- 1.2. Назначение Объекта – жилое;
- 1.3. Общая площадь дома - корпус 7.2. – 9 589,10 кв. м.;
- 1.4. Количество этажей – корпус 7.2. – 21;
- 1.5. Материал поэтажных перекрытий – монолитно-железобетонный;
- 1.6. Класс энергоэффективности – А;
- 1.7. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов;
- 1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.к. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
- 1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) – навесной витражный фасад;
- 1.10. Окна – панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла;
- 1.11. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту: монолитный железобетон; ненесущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизоляцией минераловатными плитами;
- 1.12. Ненесущие перегородки между жилыми комнатами, перегородки между санузлом и комнатой – не устанавливаются;
- 1.13. Полы – железобетонная плита, очищенная от загрязнений;
- 1.14. Входная дверь – металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

2.1. Выполнены инженерные коммуникации:

- а) электроснабжение – выполнен ввод питающего кабеля в квартиру, установлен щит механизации работ с автоматическими выключателями. Квартирный электросчётчик установлен в этажном щите, в общем коридоре;
- б) холодное и горячее водоснабжение - трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от вводного коллектора на этаже, выполняется одним вводом в квартиру;
- в) отопление – разводка по полу в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установленными приборами учета, установлены приборы отопления с термоголовками;
- г) канализация – выполнен монтаж стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;
- д) слаботочные системы:
 - противопожарные системы – предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных в шлейфы/линии оповещения систем пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания соответственно;
 - сети связи – установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефона посредством сети интернет;
- е) вентиляция – в квартире предусмотрена возможность подключения индивидуальной приточно-вытяжной установки (решетка для забора воздуха на фасаде здания, подключение к вытяжной шахте). Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена узкая открываемая створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
- ж) кондиционирование – предусмотрены закладные в стенах для прокладки фреоновых проводов от места установки внешнего блока до квартиры, прокладка трасс и приобретение внешнего блока выполняется силами собственника;
- з) не установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- а) внутриквартирные межкомнатные перегородки дольщик выполняет самостоятельно; Обстройки стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру Дольщик выполняет самостоятельно. Площадь, занимаемая обстройками, включена в общую площадь квартиры. Обстройки стояков, не обслуживающих квартиру, производится Застройщиком.
- б) полы в комнатах и коридорах – железобетонная плита, очищенная от загрязнений;
- в) полы в санузлах – железобетонная плита, очищенная от загрязнений;
- г) потолки – во всех помещениях – железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).



Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

Работы по устройству межкомнатных перегородок, а также прочие виды работ, не указанные в настоящем Приложении, Дольщик выполняет самостоятельно и за свой счет.

**Характеристика передаваемой квартиры,
расположенной по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Левобережный,
Ленинградское шоссе, на земельных участках с кадастровыми номерами 77:09:0001004:3823, 77:09:0001004:3834,
77:09:0001004:3844, 77:09:0001004:3845**

1. Общие характеристики Объекта:

- 1.1. Тип объекта - Многофункциональный жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным паркингом (ЛОТ 7);
- 1.2. Назначение Объекта – жилое;
- 1.3. Общая площадь дома - корпус 7.1. – 35 301, 53 кв.м.; корпус 7.3. – 55 862,30 кв.м.;
- 1.4. Количество этажей – корпус 7.1. – 36; корпус 7.3. – 60;
- 1.5. Материал поэтажных перекрытий – монолитно-железобетонный;
- 1.6. Класс энергоэффективности – А;
- 1.7. Сейсмостойкость – 5 и менее баллов;
- 1.8. В соответствии с ч. 2 ст. 48.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Объект относится к уникальным объектам, т.к. в проектной документации Объекта предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся основанием для его отнесения к уникальным объектам;
- 1.9. Ограждающая конструкция (внешняя стена) – навесной витражный фасад;
- 1.10. Окна – панорамное витражное остекление с применением мультифункционального стекла;
- 1.11. Межквартирные перегородки – несущие стены по проекту: монолитный железобетон; ненесущие стены по проекту: стеновой бетонный камень со звукоизоляцией минераловатными плитами;
- 1.12. Ненесущие перегородки между жилыми комнатами – поэлементной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными плитами из негорючей ваты;
- 1.13. Перегородки между санузлом и комнатой – поэлементной сборки из гипсовых строительных плит на металлическом каркасе с заполнением звукоизоляционными плитами из негорючей ваты;
- 1.14. Полы – стяжка со звукоизоляционными мероприятиями по проекту, в санузлах и ванных комнатах с гидроизоляцией;
- 1.15. Входная дверь – металлическая.

2. Характеристика передаваемой Квартиры:

2.2. Выполнены инженерные коммуникации:

а) электроснабжение – медная электропроводка, установлен квартирный электрощит с автоматическими выключателями, выполнена подготовка под установку розеток и выключателей – смонтированы установочные коробки с клеммниками, квартирный электросчетчик установлен в этажном щите, в общем коридоре;

Горизонтальная прокладка кабеля – открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения. Вертикальная прокладка кабеля – скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;

б) холодное и горячее водоснабжение – трубы из сшитого полиэтилена в соответствии с проектом, без разводки до оконечных устройств, с установленными счетчиками водопотребления. Разводка труб холодного и горячего водоснабжения от вводного коллектора до каждой мокрой зоны выполнена в стяжке пола;

в) отопление – разводка в стяжке пола в соответствии с проектом, от этажного коллектора с установленными приборами учета до квартирного распределительного коллектора (кроме квартир студий) с клапанами с сервоприводом на ответвлениях для проводного управления через комнатные термостаты. Разводка от внутриквартирного коллектора трубами из сшитого полиэтилена отдельно для каждой комнаты.

В квартирах-студиях квартирные распределительные коллекторы не предусматриваются. Установлены приборы отопления с термоголовками с сервоприводом для проводного управления через комнатный термостат;

г) канализация – выполнен монтаж стояков труб с отводами в зоне санузлов и кухни;

д) слаботочные системы:

- противопожарные системы – предусмотрена установка пожарных извещателей и громкоговорителей, подключенных в шлейфы/линии оповещения систем пожарной сигнализации, оповещения и управления эвакуацией здания;

- сети связи – установлен слаботочный щит, выполнен ввод кабеля для подключения IP-телевидения, информационной сети (интернет), IP-телефона посредством сети интернет, IP-домофонии;

Выполнена прокладка кабелей до оконечных устройств в соответствии с проектом; горизонтальная прокладка кабеля – открытая в гофрированных трубах, крепление предусмотрено к потолку помещения; вертикальная прокладка кабеля – скрытая в гофрированных трубах внутри монолитных стен, кладочных стен, каркасных перегородок;

Слаботочный щит, с установленным центральным контроллером для возможности программирования управления устройствами умной квартиры, а также базовым функционалом, к которому относится:

- защита от протечек;

- управление электропитанием квартиры (мастер-кнопка);

- управление отоплением.



- е) вентиляция – в квартире установлена индивидуальная приточно-вытяжная установка. Для естественного проветривания в комнатах с окном предусмотрена узкая открываемая створка, интегрированная в фасадную систему. Предусмотрена возможность подключения вытяжного кухонного зонта;
- ж) кондиционирование - предусмотрена прокладка фреоновых проводов с установкой запорной арматуры в соответствии с проектом без разводки до окончательных устройств;
- з) **не** установлено сантехническое оборудование в санузлах и ванных комнатах, включая полотенцесушитель.

2.2. Состояние поверхностей в передаваемой Квартире:

- а) стены – оштукатурены, без шпатлевки. Стены, обшитые гипсовыми строительными плитами без штукатурки и шпаклевки, очищены от загрязнений;
Обстройки стояков холодного, горячего водоснабжения и канализации, обслуживающих квартиру, дольщик выполняет самостоятельно. Площадь, занимаемая обстройками, включена в общую площадь квартиры. Обстройки стояков, не обслуживающих квартиру, производится Застройщиком.
Стены в санузлах – без оштукатуривания, без шпатлевки.
- б) полы в санузлах и коридорах – стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями по проекту;
- в) полы в санузлах – выравнивающая стяжка пола со звукоизоляционными мероприятиями и гидроизоляцией по проекту;
- г) потолки – во всех помещениях – железобетонная плита без отделки (без штукатурки, шпаклевки, окраски), очищены от загрязнений.

Застройщик оставляет за собой право на изменение качества материалов и оборудования, указанных в характеристике квартиры, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества передаваемой квартиры и увеличение общего долевого взноса (цены квартиры).

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и сходные, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры либо делающим Квартиру непригодной для использования, и не является нарушением условий Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик:

_____ ()

_____ ()



Приложение № 4
к Договору № ____
от ____

СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Я,
Гражданка Российской Федерации ____,
(*ФИО полностью*)

(далее – «**Субъект**»), свободно, в своей воле и в своем интересе даю согласие **ООО «ЛЕГЕНДА»** (далее – «**Оператор**»), на обработку моих персональных данных на следующих условиях:

Перечень моих персональных данных, на обработку которых я даю согласие: ФИО, номер телефона, адрес электронной почты (далее – «**Персональные данные**»).

Цель обработки моих Персональных данных - информационная деятельность Оператора, а именно: направление сообщений информационного характера об объектах недвижимости Оператора и его аффилированных лиц, а также проводимых ими акциях, мероприятиях, скидках (реклама, новостная рассылка), проведение опросов, акций, маркетинговых и внутренних статистических исследований.

Перечень действий (операций) или совокупности действий (операций), которые могут совершаться с Персональными данными с использованием средств автоматизации или без таковых: сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Информационная деятельность Оператора требует привлечения сторонних провайдеров/поставщиков услуг, предлагающих услуги по продвижению рекламы в интернете, технической поддержке, аналитике данных и другим смежным вопросам. Привлекая указанных лиц, Оператор заключает с ними договоры, обязывающие их обеспечивать конфиденциальность и принимать необходимые организационные, правовые и технические меры защиты персональных данных. Ни при каких обстоятельствах такие лица не вправе осуществлять обработку персональных данных каким-либо образом, противоречащим целям, указанным в соответствующих договорах с Оператором. В частности, я даю согласие, что Оператор может привлекать к обработке персональных данных следующих третьих лиц: ООО «Колтач Солюшнс», ООО «Телемир», ООО «Живой сайт», ООО «СХЕМА.ЭДЖЕНСИ», АО «МИЦ», ООО «Смартис».

Оператор также вправе передавать мои персональные данные аффилированным с ним лицам для достижения целей, предусмотренных настоящим согласием. Перечень аффилированных лиц размещен на официальном сайте Оператора в разделе «Политика приватности».

Настоящее Согласие действует до момента его отзыва.

Субъект вправе отозвать свое согласие посредством направления Оператору письменного заявления по адресу: 196210, г. Санкт-Петербург, улица Стартовая, дом 8, литер А, офис 307, кабинет 1 или на следующий адрес электронной почты: info@legenda-dom.ru.

В случае отзыва Субъектом согласия Оператор обязуется прекратить обработку Персональных данных и уничтожить Персональные данные в срок, не превышающий 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления указанного отзыва за исключением случаев, когда Оператор вправе продолжить обработку Персональных данных Субъекта на иных законных основаниях.

Подпись субъекта персональных данных:

(расшифровка)

(личная подпись)