|  |
| --- |
| **миШтрихкод** |

**Договор**

**участия в долевом строительстве № Договор. Номер**

г. Москва Договор. Дата

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест»**, в лице Генерального директора Чирикова Альберта Алексеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, действующ\_\_ от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуем\_\_ в дальнейшем **«Участник»**,с другой стороны,

Участник и Застройщик именуемые вместе **«Стороны»**, заключили договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **Предмет Договора**
	1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости, указанный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта(далее – «Разрешение на ввод в эксплуатацию») передать Участнику объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2 Договора, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.
		1. Объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, с реставрацией и приспособлением объекта культурного наследия регионального значения «Электротеатр «Форум», 1914 г., архитектор Ф.Н. Кальбе, инженер Л.А. Анохин» (далее – «Здание»), расположенный на принадлежащем Застройщику на праве аренды земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001089:67 общей площадью 2007 кв. м., расположенном по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, вл. 14, стр. 1(далее – «Земельный участок»).

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

* + - 1. Указанный в пункте 1.1.1. Договора адрес является адресом Земельного участка, на котором производится строительство Здания. Почтовый адрес Здания будет отличаться от данного адреса.
		1. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ», право аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Здания, находятся в залоге (ипотеке) Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ».

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Условныйэтаж | Условныйномер подъезда | Количество комнат | Количество помещений вспомогательного использования | Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд итеррас (проектная), м 2 | Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м 2 | Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 6 и 7 Таблицы, м2 | Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| Объект. Условный номер | Объект. Этаж | Объект. Секция | Объект. Количество комнат | \_\_ | Объект. Площадь по проекту |  | \_\_ | жилое помещение (квартира)  |

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные), наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (проектные) (при их наличии) указаны в Приложении №2 к Договору.

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Общая площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Объекта»)**,- площадь Объекта по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая площадь (фактическая)** (далее – «**Фактическая общая площадь Объекта**»)- фактическая площадь Объекта в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, подлежит определению после окончания строительства Здания (и до проведения в Объекте отделочных работ, предусмотренных в п.8.13. Договора) по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая приведенная площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

**Общая приведенная площадь (фактическая)** (далее - «**Общая приведенная площадь Объекта**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания (и до проведения в Объекте отделочных работ, предусмотренных в п.8.13. Договора) по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная общая приведенная площадь Объекта и Общая приведенная площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Объекта в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая приведенная площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта (п.3.3.2. Договора) содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект Участнику в техническом состоянии, указанном в Приложении №2 к Договору, а Участник обязуется принять Объект в указанном состоянии (при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию) - **не позднее 30 марта 2025 года**.

1.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, за исключением обременения, указанного в п.1.1.2. Договора.

* 1. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ»).
1. **Правовое обоснование Договора**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

а) Разрешение на строительство № 77-158000-020084-2022 от 22 марта 2022 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договор долгосрочной аренды земельного участка №М-01-027409 от 22.09.2004 года;

в) Проектная декларация на строительство Здания (далее – «Проектная декларация»), опубликованная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в сети Интернет https://наш.дом.рф.

**3. Обязательства и права Сторон**

**3.1. Застройщик обязан**:

3.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных средств, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Здания в эксплуатацию.

3.1.2. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

3.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается раздельный ввод в эксплуатацию Здания по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.3. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям п.1.2. Договора и Приложения №2 к Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.5. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора,обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации.

Застройщик обязан не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора. В случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, Застройщик также обязан в указанные в настоящем абзаце сроки обеспечить направление на адрес электронной почты Участника, указанный в ст.11 Договора, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.6. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

**3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

**3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям п.1.2. Договора и Приложению №2 к Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту согласно Приложению №2 к Договору, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

3.3.3. В соответствии с действующим законодательством с момента передачи Объекта нести обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, а также по оплате расходов на содержание общего имущества в здании, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

 Уклонение Участника от заключения договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, осуществляющей функции управления зданием, в котором расположен Объект, не освобождает Участника от обязанности по компенсации данной управляющей организации всех фактически произведенных затрат, связанных с предоставлением коммунальных услуг, оказанием услуг и работ по содержанию Объекта и содержанию общего имущества в здании, в котором  расположен Объект,  соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.4. Компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента передачи Объекта и до момента заключения Участником договора управления зданием, в котором располагается Объект с управляющей организацией, осуществляющей управление данным зданием (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объекта компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию здания, в котором располагается Объект, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению данным зданием, содержанию общего имущества в данном здании с момента передачи Объекта до заключения Участником договора управления данным зданием с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в здании, в котором располагается Объект.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3.5. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

3.3.6. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

**3.4. Участник вправе:**

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

При этом Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации указанного соглашения (договора).

3.4.2.1. При уступке прав требований по Договору Участник обязуется передать новому участнику долевого строительства все документы, удостоверяющие права (требования), включая Договор и протокол окончательного согласования варианта отделки Объекта или иной подписанный между Участником и Застройщиком документ о согласовании варианта отделки Объекта. Новый участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика выполнения в Объекте иного варианта отделки Объекта по сравнению с указанной в данном протоколе или ином документе о согласовании варианта отделки Объекта, за исключением случая, если новый участник долевого строительства и Застройщик письменно не согласуют новый вариант отделки.

**4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

4.1. Цена Договора – общая сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора.

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек и состоит из:

4.2.1. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_\_\_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается, - цены строительства (создания) Объекта в техническом состоянии, указанном в п.1.2. Договора и Приложении №2 к Договору (далее – «**Цена Объекта**»). Указанная в настоящем пункте Цена Объекта определена на дату подписания Договора исходя из \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта. Цена Объекта подлежит уточнению в случае, указанном в п.4.4. Договора;

4.2.2. \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, в том числе НДС по установленной действующим законодательством ставке, – цены отделочных работ, производимых Застройщиком согласно ст.8.13. Договора (далее – «**Стоимость Отделки**»). Стоимость Отделки является твердой и не подлежит изменению в том числе в случае, если Общая приведенная площадь Объекта будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта либо в случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта в результате проведения Застройщиком в Объекте отделочных работ, предусмотренных в ст. 8.13. Договора.

По соглашению Сторон, в случае недостаточности поступивших от Участника денежных средств для уплаты Цены Договора в полном объеме поступившие денежные суммы засчитываются:

- в первую очередь – в счет погашения обязательства Участника по уплате Цены Объекта (п. 4.2.1. Договора);

- во вторую очередь – в счет погашения обязательства Участника по уплате Стоимости Отделки (п. 4.2.2 Договора).

Стоимость Отделки, перечисленной Участником, не является коммерческим кредитом для Застройщика, проценты на Стоимость Отделки не начисляются.

Настоящим Участник выражает свое согласие на оплату Стоимости Отделки авансом.

4.3. Участник осуществляет расчеты по настоящему Договору в следующем порядке:

4.3.1. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.3.2. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

4.3.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ» (сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Российская Федерация, 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, адрес электронной почты: Escrow@domrf.ru, номер телефона: +7(495) 775-86-86;

**Депонент**: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**;

**Бенефициар**: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест» (Застройщик);

**Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек**;

**Способ извещения:** Эскроу-агент направляетЗастройщику уведомление (авизо) об открытии счета эскроу по установленным электронным каналам связи не позднее следующего рабочего дня после открытия счета эскроу.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что Цена Объекта изменяется в случае, если Общая приведенная площадь Объекта будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента).

В указанном случае Цена Объекта рассчитывается по формуле:

Рд = P1(пр) x S(пр), где

Pд - Цена Объекта;

P1(пр) – цена единицы Общей приведенной площади Объекта (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Объекта»), которая составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_ копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

S(пр) – Общая приведенная площадь Объекта.

В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 2 % (Два процента) включительно, Цена Объекта изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Договора не производят.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании п.4.4. Договора.

4.4.1. При изменении Цены Объекта по основанию, предусмотренному п. 4.4. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1.1. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента), Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4.1.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта и Общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника не позднее 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком заявления от Участника на возврат и реквизитов банковского счета Участника, на который должны быть перечислены денежные средства.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.4.1.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. Цена Объекта.

4.5. В Цену Объекта включена стоимость услуг Застройщика, определяемая как разница между Ценой Объекта и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

* 1. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

**5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям п.1.2. Договора и Приложения №2 к Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2.1. В случае, если в соответствии с Приложением №2 к Договору Объект передается Участнику с проведенными в нем ремонтно-отделочными работами, то гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, в том числе на материалы, оборудование, изделия, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

**6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 4 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 6.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**7. Обстоятельства непреодолимой силы**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий,  а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

Застройщик вправе уведомить Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.4. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как обстоятельства непреодолимой силы.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

**8. Особые условия**

8.1. Участник подтверждает, что:

8.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

8.1.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

8.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

8.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Застройщик вправе не передавать Участнику (удерживать) Объект до момента выполнения Участником обязательств по уплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

8.5. Сроки завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

8.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом 214-ФЗ Застройщик после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в связи с расторжением Договора по основаниям, предусмотренным Законом 214-ФЗ, обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства за вычетом соответствующих расходов.

8.7. Участник ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещение на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Здания, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.8. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе до выбора способа управления зданием, в котором расположен Объект, поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию этого здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

8.9. Участник уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в здании, в котором расположен Объект, получивших объекты по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления этим зданием, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

8.10. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка.

8.11. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Объекта и/или Проектной общей приведенной площади Объекта.

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных. Участник, действуя разумно и осмотрительно, имеет возможность получать информацию о вносимых изменениях проекта (проектной документации) путем ознакомления с документами, размещаемыми Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в Объекте коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

8.11.1. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

8.12. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;

- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка (права аренды Земельного участка) и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

**8.13. Отделка Объекта**

8.13.1. Одновременно с передачей (не позднее пятнадцати минут с момента передачи) Застройщиком Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора, Участник обязуется передать Застройщику Объект для выполнения в нем отделочных работ, предусмотренных в п. 8.13.3. Договора, а также передать Застройщику один комплект ключей от Объекта. В подтверждение передачи Застройщику Объекта и ключей от него Стороны подписывают Акт приема-передачи Объекта для проведения отделочных работ.

В случае неисполнения Участником данных обязательств в указанный в абз.1 настоящего пункта срок, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения всех обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, в том числе от выполнения отделочных работ, и в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора.

В случае уклонения Участника от передачи Застройщику Объекта для выполнения в нем отделочных работ в срок, предусмотренный настоящим пунктом Договора, либо в случае составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (п.3.3.2. Договора), Застройщик вправе при возможности фактического доступа в Объект начать выполнение отделочных работ, предусмотренных п.8.13.3. Договора. В этом случае Объект считается переданным Участником Застройщику для выполнения в нем отделочных работ в дату, в которую Участник должен был передать Застройщику Объект для выполнения отделочных работ, предусмотренных в п. 8.13.3. Договора, или в дату составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (соответственно).

8.13.2. В случае передачи Участником Объекта Застройщику в соответствии с п.8.13.1. Договора, Застройщик обязуется в установленные п.8.13.­5. Договора сроки выполнить в Объекте отделочные работы, перечисленные в п.8.13.3. Договора, а Участник обязуется создать Застройщику необходимые условия для выполнения данных работ, принять их результат и уплатить Застройщику Стоимость Отделки в порядке и сроки, определенные в ст.4 Договора.

8.13.3. Перечень отделочных работ в Объекте:

1. **Общие инженерные системы**
	1. **Вентиляция**

Система вентиляции - централизованная приточно-вытяжная с разводкой внутри Объекта.

* 1. **Кондиционирование**

Система кондиционирования – централизованная система с разводкой внутри Объекта и установкой внутренних блоков.

* 1. **Электричество**

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

Электрические вводы в Объект трехфазные 380/220В.

Установленная электрическая мощность для квартир:

1 комн. ‐ 25кВт;

2 комн. ‐ 30кВт;

3 комн. ‐ 35кВт;

4 комн. – 40 кВт;

Пентхаус ‐ 60кВт.

* 1. **Водоснабжение/канализация**

Система водоснабжения монтируется из нержавеющих стальных труб, горизонтальная разводка поквартирная - из нержавеющих стальных труб либо из сшитого полиэтилена. Узлы учета находятся на площадке общего пользования. Разводка по Объекту выполняется в конструкции пола.

Предусмотрена станция дополнительной очистки воды от солей жесткости, железа, органики, тяжелых металлов.

Канализация - выполняется горизонтальная разводка из ПВХ труб или аналогичных материалов по Объекту с устройством подключений приборов.

* 1. **Отопление**

Вводы в Объект и разводка по Объекту из труб сшитого полиэтилена или аналогичных материалов, с установкой нагревательных приборов, встраиваемых в пол в соответствии с дизайн-проектом.

* 1. **Слаботочные системы**

Система пожарной сигнализации – датчики устанавливаются при входе в Объект.

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

* 1. **Домофон**

В Объекте предусмотрено устройство видео домофонов.

1. **Отделка и оборудование**
	1. **Стены и перегородки**

Межквартирные стены – газобетонный блок, шумоизоляция, штукатурка, подготовка под окраску, окраска.

Межкомнатные перегородки – каркасные перегородки из ГКЛ, подготовка под окраску, окраска.

Межкомнатные перегородки в санузлах – каркасные перегородки из ГКЛ с шумоизоляцией, облицовка натуральным камнем, или керамогранитом, или аналогичным материалом.

2.2. **Потолки**

Потолки – ГКЛ, подготовка под окраску, окраска.

2.3. **Полы**

Полы в санузлах – облицованы натуральным камнем, либо керамогранитом, либо аналогичным материалом с устройством тёплого пола.

Полы комнат – инженерная доска или аналогичный материал.

Полы кухонь/кухонь гостиных – керамогранит, либо натуральный камень, либо инженерная доска, либо аналогичный материал;

Полы коридоров - керамогранит, либо натуральный камень, либо инженерная доска, либо аналогичный материал;

2.4. **Двери**

Входная дверь в соответствии с дизайн-проектом.

Межкомнатные двери – МДФ с покраской, либо с деревянным покрытием.

2.5. **Сантехническое оборудование**

В сан. узлах устанавливается сантехническое оборудование (умывальник, унитаз, ванная, смесители, душевые гарнитуры) с подключением к инженерам системам.

Душевая кабина в строительном исполнении.

2.6. **Светотехническое оборудование**

Устанавливаются встраиваемые потолочные светильники, розетки и выключатели.

 Вышеуказанные отделочные работы в Объекте именуются далее при совместном упоминании по тексту Договора «Отделка».

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов для Отделки (вид, марка, производитель материалов и изделий), включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие, осуществляется Застройщиком. Застройщик имеет право использовать как указанные в настоящем пункте оборудование, материалы, изделия, так и иные сходные оборудование, материалы, изделия. Стороны подтверждают, что указанные изменения не являются изменением условий Договора и не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору. Использование сходных материалов, оборудования, изделий не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Отделки, либо иным недостатком, делающим Объект/Отделку непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению и без согласования с Участником заменять оттенки цветовых решений, необходимые для выполнения Отделки, без ухудшения внешнего вида Объекта.

Во избежание разногласий при приемке результата выполненных работ по Отделке Стороны согласовали, что в Отделку не входит: мебель, элементы декора и интерьера, элементы крепления, скобяные изделия, текстиль, техника, в т.ч. бытовая техника, электронная техника.

Конкретные элементы отделки выполняются в соответствии с рабочей документацией.

8.13.4. Стоимость используемых (закупаемых) Застройщиком материалов и оборудования включена в Стоимость Отделки.

8.13.5. Сроки выполнения Застройщиком работ по Отделке:

- начало выполнения работ: в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента передачи Объекта Участником Застройщику по настоящему Договору (п.8.13.1. Договора);

- окончание выполнения работ: в течение 12 (Двенадцати) календарных месяцев с момента начала выполнения отделочных работ по Отделке.

Сроки выполнения работ могут быть изменены по соглашению Сторон.

Работы по Отделке могут быть выполнены Застройщиком досрочно, при этом Участник обязуется осуществить приемку результата работ по Отделке в сроки, предусмотренные настоящим п.8.13. Договора.

8.13.6. При выполнении работ по Отделке Застройщик обязуется:

8.13.6.1. В срок не более 5 (Пять) рабочих дней известить Участника и до получения от него указаний приостановить работы при обнаружении обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполняемой работы либо создающих невозможность ее завершения в срок.

8.13.6.2. Завершить работы в срок, установленный п.8.13.5. Договора, в соответствии с условиями о качестве, обычно предъявляемым к подобного рода работам, с соблюдением требований СНиП, правил техники безопасности и пожарной безопасности.

8.13.6.3. В течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты завершения выполнения работ по Отделке направить Участнику уведомление об окончании работ по Отделке.

8.13.6.4. За свой счет вывезти из Объекта принадлежащее ему имущество, в том числе инструменты, инвентарь, строительные материалы, а также строительный мусор в срок не позднее даты подписания Сторонами Акта выполненных работ.

8.13.7. При выполнении работ по Отделке Застройщик имеет право:

8.13.7.1. Самостоятельно определять способы выполнения работ по Отделке.

8.13.7.2. Привлекать субподрядчиков для выполнения Отделки. При этом Застройщик несет ответственность перед Участником за ненадлежащее выполнение работ по настоящему Договору привлеченными субподрядчиками.

8.13.7.3. Если Участник не выполнит в срок все свои обязательства, предусмотренные настоящим Договором, что приведет к задержке Застройщиком выполнения работ по Отделке, то последний имеет право приостановить выполнение работ и продлить срок окончания работ по Отделке на соответствующий период. Также на этот период Застройщик освобождается от уплаты пеней за просрочку выполнения работ по Отделке, вызванную невыполнением своих обязательств Участником.

8.13.7.4. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от выполнения всех обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, в том числе от выполнения работ по Отделке, и в одностороннем отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, в следующих случаях:

- при уклонении Участника от передачи Застройщику Объекта для проведения работ по Отделке, и/или не подписания с Застройщиком в установленные в абз. 1 п. 8.13.1. Договора сроки Акта приема-передачи Объекта для проведения отделочных работ и/или непередачи Застройщику комплекта ключей от Объекта;

- приостановки Участником/задержки начала выполнения работ по причинам, не зависящим от Застройщика, на срок, превышающий 30 (тридцать) календарных дней;

- иным основаниям, предусмотренным ГК РФ.

В указанных случаях Застройщик направляет Участнику уведомление об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, что влечет одностороннее внесудебное расторжение (прекращение) Договора в данной части. Договор в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, будет считаться расторгнутым (прекращенным) в течение 10 (Десяти) дней с даты получения Участником данного уведомления.

При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, Участник обязан оплатить Застройщику стоимость фактически выполненных к моменту расторжения Договора работ по Отделке и закупленных материалов/оборудования, а также возместить иные убытки Застройщика, возникшие у него в связи с расторжением Договора.

При одностороннем отказе от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, возврат Участнику денежных средств, оплаченных им в счет оплаты Стоимости Отделки, осуществляется Застройщиком на основании заявления Участника, содержащего все необходимые реквизиты счета Участника для возврата денежных средств. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, и при непредоставлении Участником своих банковских реквизитов для возврата денежных средств, уплаченных в счет оплаты Стоимости Отделки, Застройщик вправе по истечении месяца с даты расторжения (прекращения) Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, зачислить данные денежные средства в депозит нотариуса в пределах города Москвы, о чем Застройщик направляет соответствующее письменное уведомление Участнику. Оплата расходов, понесенных Застройщиком в связи с зачислением денежных средств в депозит нотариуса, их хранением на депозите нотариуса и почтовые расходы, возлагается на Участника. Данный абзац применяется к правоотношениям Сторон после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Застройщиком денежных средств с эскроу счета, открытого Участником в соответствии с настоящим Договором. В случае одностороннего отказа Застройщика или Участника от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, до получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и получения Застройщиком денежных средств с эскроу счета, открытого Участником в соответствии с настоящим Договором, возврат Участнику оплаченной им Стоимости Отделки осуществляется в порядке и сроки, установленные Законом 214-ФЗ и Договором.

При возврате Участнику Стоимости Отделки (в том числе при зачислении денежных средств в депозит нотариуса) в связи с расторжением (прекращением) Договора в связи с односторонним отказом Участника или Застройщика от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора, Застройщик вправе удержать причитающиеся Застройщику суммы (в том числе расходы, связанные с зачислением денежных средств на депозит нотариуса) из фактически уплаченных Участником в счет Стоимости Отделки денежных средств, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом предусмотренных настоящим подпунктом расходов/убытков Застройщика.

8.13.7.5. При неисполнении Участником обязанности уплатить Стоимость Отделки Застройщик имеет право на удержание результата работ, а также другого оказавшегося у него имущества Участника до уплаты Участником соответствующей суммы.

8.13.8. При выполнении работ по Отделке Участник обязуется:

8.13.8.1. Обеспечить доступ Застройщика в Объект на весь период производства работ по Отделке.

8.13.8.2. Оплатить Стоимость Отделки в размере, в сроки и в порядке, предусмотренные ст. 4 Договора.

8.13.8.3. Давать Застройщику указания, касающиеся выполнения работ, не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента получения извещения Застройщика о событиях, указанных в п. 8.13.6.1. Договора.

8.13.9. При выполнении работ по Отделке Участник имеет право:

8.13.9.1. Во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой Застройщиком, не вмешиваясь в его деятельность, но не чаще 1 (одного) раза в месяц с предварительным уведомлением Застройщика не менее чем за 3 (три) рабочих дня.

8.13.9.2. Отказаться от исполнения Договора в части выполнения обязательств, предусмотренных п. 8.13. Договора или воспользоваться иными правами, предусмотренными законодательством, если Застройщик выполняет работу по Отделке настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным.

8.13.10. Участник обязуется в течение 14 (Четырнадцати) дней с даты получения от Застройщика письменного уведомления об окончании работ по Отделке совместно с Застройщиком или уполномоченным им лицом осуществить приемку результата работ по Отделке (осмотр, проверка и приемка). Приемка выполненных работ по Отделке осуществляется в месте нахождения Объекта.

Приемка выполненных работ по Отделке оформляется Сторонами путем составления и подписания акта приема-передачи выполненных работ (ранее и далее – «Акт выполненных работ»).

 Работы по Отделке считаются принятыми Участником с момента подписания Сторонами Акта выполненных работ. При наличии недостатков результата работ, препятствующих его использованию по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Акта выполненных работ, при условии предоставления Застройщику письменного мотивированного отказа от подписания Акта выполненных работ с перечнем таких замечаний и недостатков.

В случае если Участник уклоняется от приемки работ, и/или не подписал Акт выполненных работ, и/или не предоставил письменный мотивированный отказ от его подписания Застройщику в течение 14 (Четырнадцати) дней с даты получения от Застройщика уведомления о завершении работ по Отделке, то Застройщик вправе, начиная с 15 (Пятнадцатого) дня с даты получения Участником уведомления Застройщика о завершении работ по Отделке, подписать Акт выполненных работ в одностороннем порядке, сделав соответствующую отметку в акте. Подписанный Застройщиком в данном порядке Акт выполненных работ будет являться документом, подтверждающим выполнение Застройщиком работ по Отделке, при условии уведомления Участника о завершении работ по Отделке. Риски случайной гибели и повреждения результата работ переходят к Участнику со дня составления и подписания Застройщиком такого одностороннего акта.

8.13.11. Гарантийный срок на результат работ по Отделке, в том числе на материалы, оборудование, изделия, используемые при производстве работ по Отделке, составляет 1 (один) год и исчисляется со дня подписания Акта выполненных работ или со дня подписания Застройщиком такого акта в одностороннем порядке.

Застройщик несет ответственность за недостатки, обнаруженные в пределах гарантийного срока, за исключением случаев, когда они произошли вследствие нормального износа, ненадлежащего ремонта, произведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Предусмотренные настоящим Договором гарантии не распространяются на случаи преднамеренного повреждения результата работ со стороны третьих лиц, Участника и на недостатки, возникшие в связи с неправильной эксплуатацией Объекта.

Застройщик не несет ответственности за допущенные им без согласия Участника мелкие отступления от условий выполнения работ в случае, если они не повлияли на качество работ по Отделке.

8.13.12. В случае передачи Участником Объекта Застройщику согласно п. 8.13.1. Договора, на период до даты принятия Участником результата работ по Отделке либо до момента досрочного расторжения Договора к правоотношениям Сторон не применяются положения п.3.3.4. Договора, а предусмотренные п.3.3.3. Договора обязательства Участника по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, по оплате или компенсации иных платежей, предусмотренных п.3.3.3. Договора, переходят к Застройщику.

8.14. Несмотря на свое наименование в соответствии со статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации настоящий Договор является смешанным договором, который регулирует:

а) отношения Сторон по долевому строительству Объекта с даты заключения Договора до даты передачи Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора. В этой части Договор, за исключением п.8.13. Договора, является договором участия в долевом строительстве и регулируется Законом 214-ФЗ;

б) отношения Сторон в части выполнения отделочных работ в Объекте согласно п.8.13. Договора.

Пункт 8.13. Договора, за исключением условий о Стоимости Отделки и порядке оплаты Стоимости Отделки, применяется к правоотношениям Сторон с даты передачи Участнику Объекта в соответствии с п.3.3.2. Договора до даты завершения Застройщиком работ по Отделке и подписания Акта выполненных работ по Отделке (или подписания Застройщиком такого акта в одностороннем порядке). Условия Договора о Стоимости Отделки и порядке оплаты Стоимости Отделки становятся обязательными для Сторон с момента подписания Договора.

Положения п.8.13. Договора регулируются нормами ГК РФ о подряде, бытовом подряде и нормами Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".
К правоотношениям Сторон по п.8.13. Договора не применяются нормы Закона 214-ФЗ, за исключением условий Договора о порядке оплаты Стоимости Отделки.

Правоотношения Сторон по отделочным работам, предусмотренные п. 8.13. Договора, возникают не ранее передачи Участнику объекта долевого строительства в техническом состоянии согласно Приложению №2 к Договору (исполнения Сторонами обязательств по Договору в части, не затрагивающей производство отделочных работ согласно п.8.13. Договора), в связи с чем отделочные работы, их объём и качество, не могут являться причиной отказа Участника в приемке Объекта согласно п. 3.3.2 Договора.

8.15. В случае наступления оснований для привлечения Застройщика к ответственности, предусмотренной Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по Отделке Объекта, предусмотренные данным законом неустойки и штрафы рассчитываются исключительно исходя из Стоимости Отделки.

8.16. В случае наступления оснований для привлечения Застройщика к ответственности, предусмотренной Законом 214-ФЗ в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по передаче Объекта в состоянии, указанном в п.1.2. к Договору и Приложении №2 к Договору, предусмотренные Законом 214-ФЗ неустойки, пени, проценты за пользование денежными средствами рассчитываются исключительно исходя из Цены Объекта.

**9. Заключительные положения**

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

9.3. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через опубликование сообщений на сайте [www.mr-group.ru](http://www.mr-group.ru) без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

9.5. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.4. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.4. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по Почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо

- дата возврата Стороне-отправителю, указанная в Отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

9.8. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;

- Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

9.8.1. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, надлежащего управления и эксплуатации Объекта/здания, в котором расположен Объект, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) как партнера Застройщика. Настоящее согласие действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном Договором.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, предоставление, доступ АО «МР Групп» и организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации здания, в котором расположен Объект, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.9. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять Участника о наличии проблем и вправе по отдельному согласованию, оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

9.9.1. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Объекта на основании п.4.4. Договора.

9.10. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при решении спора в суде Стороны будут применять законодательство Российской Федерации.

9.11. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

9.12. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

**10. Приложения к Договору**

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже \_\_\_\_ Здания и техническое описание Объекта (п.3.3.2. Договора).

**11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест»**Адрес (место нахождения): 125167, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Аэропорт, ул 4-я 8 Марта, д. 6А, помещ. 17/11почтовый адрес: 125167, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ аэропорт, ул 4-я 8 Марта, д. 6А, помещ. 17/11ОГРН 5077746855104ИНН 7734564846КПП 771401001Р/с 40702810100480001244в АО "Банк ДОМ.РФ" к/с 30101810345250000266БИК 044525266 | **Участник:****Сторона (Дебитор). Реквизиты**СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛСПочтовый адрес для получения корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес для корреспонденцииКонтактный телефон: Стороны (Дебитор). Контактный телефонАдрес электронной почты:Стороны (Дебитор). Электронная почта |
| Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Чириков(подпись, м.п.) | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** Сторона (Дебитор). ФИО (для подписи)(подпись) |

Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве

от \_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_

**Основные характеристики Здания**

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид** | Многоквартирный дом |
| **Назначение** | Жилое |
| **Этажность**  | минимальное количество этажей в объекте- 3 |
| максимальное количество этажей в объекте-16 |
| **Общая площадь (проектная), кв. м** | 10 146 м2 |
| **Материал наружных стен и поэтажных перекрытий** | материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) |
| материал перекрытий – монолитные железобетонные |
| **Класс энергоэффективности** | В+ |
| **Сейсмостойкость** | 5 баллов |

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест»** Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Чириков(подпись, м.п.) | **Участник:**Сторона (Дебитор). ИмПадеж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Сторона (Дебитор). ФИО (для подписи)(подпись) |

Приложение № 2

###### к Договору участия в долевом строительстве

от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже \_\_\_\_\_\_\_\_\_ Здания и техническое описание Объекта (п.3.3.2. Договора)**

**

Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом.

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные), наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (проектные) (при их наличии):

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь комнат (проектная), м2 | Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м2 |
| Условный номер комнаты | Площадь (проектная), м2 | Наименование помещения | Площадь (проектная), м2 |
| \_\_\_\_ | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ | \_\_\_\_ |

Объект передается Участнику **без проведения в Объекте каких-либо ремонтно - отделочных работ**, т.е. в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности: установки перегородок внутри Объекта, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки Объекта и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

Проектной документацией не предусмотрена подготовка Объекта под отделку. Кладка внутренних перегородок функциональных зон Объекта Застройщиком не выполняется. Внутриквартирные стены/перегородки выкладываются Застройщиком только по «усеченной схеме» (в местах, предусмотренных проектом, выполняются контуры перегородок высотой до 10 см).

Стяжка полов, выравнивание стен и потолков не предусматривается. Устройство гидроизоляции в зоне с/узла Застройщиком не производится.

Разводка внутриквартирных инженерных систем (за исключением прокладки трубопроводов системы отопления и установки приборов отопления) не предусматривается.

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указываемых объектов.

В Объекте осуществляется:

- устанавливается входная дверь;

- устанавливаются окна.

 Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в пределах одной комнаты/помещения вспомогательного использования в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что на момент передачи ему Объекта по Передаточному акту или иному документу о передаче в Объекте могут выполняться работы по Отделке, перечисленные в п.8.13.3. Договора.

**Подписи уполномоченных представителей Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Динвест»** Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ А.А. Чириков(подпись, м.п.) | **Участник:**Сторона (Дебитор). ИмПадеж \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Сторона (Дебитор). ФИО (для подписи)(подпись) |