*Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от способов оплаты цены договора и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении участником долевого строительства объекта долевого строительства в рассрочку, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д*

**ДОГОВОР № ${document.no}**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | ${document.date}e} |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сокольнический Вал 2а»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Хачатрян Ани Григорьевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

${detailsParties} в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

* 1. Объект – Многофункциональный жилой комплекс 1-й этап (Корпус 2) (назначение Объекта – многоквартирный дом, количество этажей - 25, в т.ч. 1 подземных, площадью 43904,4 м2), в составе Многофункционального жилого комплекса Этап 1, Этап 2 (назначение Объекта – многоквартирный дом, количество этажей: 2-41-49+1-2 подземных, в т.ч. 1-2 подземных, общей площадью 153375,5 кв.м) на территории земельного участка с кадастровым номером 77:03:0003001:9, расположенного по адресу: г. Москва, улица Сокольнический Вал 2а (район Сокольники, ВАО), строительство которого ведет Застройщик по строительному адресу: г. Москва, улица Сокольнический Вал 2А, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии.

Указанный в настоящем Договоре адрес является строительным адресом Объекта, которому после завершения строительства будет присвоен почтовый адрес.

Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о Долевом Участии»).

* 1. Основные характеристики Объекта:

Материал наружных стен Объекта: Монолитный железобетон или ячеистобетонный (газобетонный) блок;

Материал поэтажных перекрытий: Монолитный железобетон;

Класс энергоэффективности - «А»;

Многоквартирный дом не является уникальным объектом, согласно п.1 ч.2 ст.48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Класс сейсмостойкости – 5 баллов;

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома, может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта.

* 1. Квартира - объект долевого строительства, то есть жилое помещение, входящее в состав Объекта, расположенного по строительному адресу: г. Москва, улица Сокольнический Вал 2а, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Квартира имеет следующие проектные характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Назначение | Номер корпуса | Номер подъезда | Этаж расположения | Общая площадь, м2 | Количество комнат | Площадь комнат, м2 | Площадь помещений вспомогательного использования |
| **${place.num}** | жилое | ${house.no} | ${section.no} | ${place.floor} | ${place.allSquare} | ${place.rooms} | ${place.squareLiving} | ${place.moreSquares} |

Определенная настоящим пунктом Договора площадь является ориентировочной («Проектная площадь»), а также может не совпадать с площадью Квартиры («Фактическая площадь»), которая устанавливается на основании обмеров кадастрового инженера (проводимых в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию), и подлежит указанию в Передаточном Акте. Также в Передаточном акте подлежит указанию присвоенный уполномоченным органом адрес Квартиры.

1.4. Расположение Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, указано в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.5. Земельный участок – земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003001:9, площадью 26166 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, улица Сокольнический Вал 2а, на котором Застройщик ведет строительство Объекта.

1.6. Третьи лица - любые физические и юридические лица, не являющиеся Сторонами настоящего Договора.

**2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.**

**ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

2.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.1.1. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.1.2. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии, Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства, поскольку располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

- положительным заключением экспертизы рег. № 77-1-1-3-006219-2025 от «10» февраля 2025г., выданным Государственным автономным учреждением города Москвы «Московская государственная экспертиза» (МОСГОСЭКСПЕРТИЗА);

- разрешением на строительство № 77-03-021981-2025, выданным «14» марта 2025 года Комитетом Государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

- оформленным в соответствии с действующим законодательством правом аренды Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003001:9, на основании Договора о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договора аренды земли) № М-03-800209 от «23» октября 2009г., зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве за № 77-77-12/024/2009-003 от «11» декабря 2009г. со всеми изменениями и дополнениями к нему;

- Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что на дату подписания настоящего Договора права аренды на земельный участок находятся в залоге в пользу **Банка ВТБ (ПАО)** в связи с осуществлением строительства Объекта Застройщиком за счет средств целевого кредита, в рамках Кредитного соглашения № СНЛ/000024-592407 между **Банком ВТБ (ПАО) и Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СОКОЛЬНИЧЕСКИЙ ВАЛ 2А»**.

2.1.3. Застройщик гарантирует, что он опубликовал и (или) разместил проектную декларацию и иные документы в соответствии с законодательством РФ на сайте в сети Интернет по электронному адресу наш.дом.рф (Единая информационная система жилищного строительства).

2.1.4. Квартира будет передана Участнику долевого строительства не позднее «30» сентября 2026 года, при условии проведения всех взаиморасчетов между Сторонами, предусмотренных настоящим Договором. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

2.1.5. Обязательство Застройщика по передаче Квартиры в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи Квартиры, установленного настоящим пунктом Договора.

**3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Право общей совместной / долевой (доля в праве) собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.3. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание Земельного участка, на котором ведется строительство объекта недвижимого имущества, в состав которого войдет Квартира.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Стоимость Квартиры на момент заключения Договора составляет ${document.sum}**,** НДС не облагается. Стоимость определена в настоящем Договоре, как произведение цены квадратного метра жилого помещения и общей площади жилого помещения.

Стоимость одного квадратного метра общей площади Квартиры установлена п. 5.4 Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

**5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

5.1. Оплата стоимости Квартиры по настоящему Договору производится до ввода в эксплуатацию Объекта, а именно в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора, путем внесения денежных средств в размере указанном в п.4.1 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в сроки, размере и порядке, установленные настоящим Договором и статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - **Банк ВТБ (ПАО)** (адрес: ул. Воронцовская, 43, стр. 1, г. Москва, 109147, адрес электронной почты: **info@vtb.ru;**, телефон 8 800 100-24-24) ;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Стоимости Квартиры, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по «31» декабря 2026 г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 2.1.4 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Участником долевого строительства, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты банковского счета Депонента, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит депонируемую сумму со счета эскроу в случае неполучения Банком ВТБ (ПАО) указания Депонента об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным законодательством: \_\_\_\_\_\_.

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу юридических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила);

- Настоящего договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) настоящий договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

5.1.1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № **${document.no}** участия в долевом стр-ве от ${document.date} за квартиру, усл. ном. **${place.num}**, НДС не облагается»*.*

* + 1. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры или части стоимости Квартиры до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.
    2. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Квартиры на счет эскроу Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: **info@vtb.ru;**

- оригинал выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

5.2. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости Квартиры признается день поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

5.3. Окончательные расчеты между Сторонами производятся в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента предоставления Застройщиком Участнику долевого строительства данных о Фактической площади Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации. При этом расчеты в соответствии с настоящим пунктом производятся Сторонами путем единовременного внесения платежа. Предоставление Застройщиком Участнику Долевого строительства данных о Фактической площади Квартиры, определенной по результатам технической инвентаризации, осуществляется путем направления любым способом (почтовым отправлением с описью вложения, по электронной почте, определенной настоящим Договором, или вручением лично под роспись) в адрес Участника долевого строительства, определенный настоящим Договором, соответствующего уведомления, либо включением данных о Фактической площади Квартиры в Уведомление о завершении строительства Объекта.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Объекта и Квартиры выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Здания и Квартиры), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

5.4. В случае если по завершению строительства Объекта по результатам замеров фактическая площадь Квартиры будет отличаться от общей проектной в большую сторону, то Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику разницу площади, исходя из цены 1 кв. метра площади, равной ${place.agentPrice}, если фактическая площадь Квартиры будет отличаться от общей проектной в меньшую сторону, то Застройщик обязуется возвратить Участнику разницу, исходя из той же стоимости одного квадратного метра.

5.5. Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объёма выполняемых Застройщиком работ в результате изменений проектной документации на строительство Объекта и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов и (или) вступление в силу технических регламентов), а также изменение используемых материалов или оборудования (включая инженерное оборудование) на аналоги без ухудшения качества не будет являться основанием для изменения Цены Договора.

**6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Обеспечить строительство Объекта (включая Квартиру в нем) своими силами и (или) с привлечением третьих лиц и выполнение работ по благоустройству территории домовладения по адресу: город Москва, улица Сокольнический Вал 2а, в полном объеме, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта (включая Квартиру в нем) и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

6.1.2. Обеспечить подачу в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления о государственной регистрации Договора и документов Застройщика, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

6.1.3. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Объекта и Квартиры в нем.

6.1.4. Передать Квартиру Участнику долевого строительства по Передаточному акту в сроки, предусмотренные п. 2.1.4 Договора, при условии проведения всех взаиморасчетов по данному Договору, в состоянии строительной готовности, определенной Приложением №2 к настоящему Договору.

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Объекта по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении и/или посредством электронной почты по указанному в настоящем Договоре Участником долевого строительства адресу о готовности Квартиры к передаче не менее, чем за один месяц до даты наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства.

6.1.5. В случае досрочного исполнения Застройщиком своих обязательств по передаче Квартиры, Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о планируемой дате передачи Квартиры не менее чем за месяц до таковой.

6.1.6. После передачи Застройщиком в соответствии со [статьей 8](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=494633&dst=100054) Закона о Долевом Участии Квартиры Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта Застройщик в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Передаточного акта, Одностороннего акта с Участником долевого строительства направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом о Долевом Участии.

6.2.2. Уведомлять Участника долевого строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник долевого строительства считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

6.2.3. Информировать Участника долевого строительства о завершении строительства, о дате и времени вызова Участника долевого строительства приемку (на первичную и повторную) Квартиры посредством направления SMS (СМС) по номеру телефона, а также по электронному адресу, которые указаны в реквизитах Сторон.

6.2.4. Досрочно завершить строительство Объекта, получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и досрочно передать Квартиру Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик в соответствии с действующим законодательством вправе составить Односторонний акт. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Одностороннего акта.

6.2.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик вправе составить Односторонний акт о передаче Квартиры по истечении двух месяцев с наиболее поздней из следующих дат:

- со дня получения Участником долевого строительства уведомления об окончании строительства и готовности Квартиры к передаче;

- с даты, указанной в пункте 2.1.4 настоящего Договора.

6.3. Застройщик имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом о Долевом Участии.

**7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

7.1. Участник долевого строительства обязуется:

7.1.1. Уплатить собственные и/или привлеченные денежные средства в размерах и порядке, установленные настоящим Договором, в т.ч. с учетом изменения площади Квартиры без оформления дополнительных соглашений к Договору.

7.1.2. После получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

7.1.3. Не уклоняться от получения всех юридически значимых сообщений, в т.ч. заявлений, уведомлений, извещений, требований и иных юридически значимых сообщений.

7.1.4. Не уклоняться от приемки Квартиры. Под таким уклонением Сторонами понимается, включая, но не ограничиваясь:

а. Неявка Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи, неоткрытие / непрочтение уведомлений, полученных Участником посредством электронных сообщений и писем;

б. Неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры в порядке и в сроки, указанные в направленном Участнику долевого строительства уведомлении;

в. Необоснованный отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта, в т.ч. отказ без предъявления требования Застройщику о составлении акта о несоответствии Квартиры условиям Договора;

г. Отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта под предлогом указания на недостатки, которые объективно не существуют, либо не могут быть признаны недостатками, исходя из условий Договора и требований законодательства, либо Участник долевого строительства предъявляет завышенные требования к качеству Квартиры;

д. Отказ Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта под предлогом указания на несущественные недостатки, которые не делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования и могут быть устранены в гарантийный период в согласованные Сторонами сроки после приемки Квартиры.

Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве объекта долевого строительства, понимается непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.1.5. С даты принятия Квартиры Участник долевого строительства получает фактический доступ в Квартиру, в связи с чем обязуется вносить плату за содержание и ремонт Квартиры, вносить плату за коммунальные услуги, а также принимать соразмерное участие в содержании и ремонте, в том числе капитальном, общего имущества жилого дома, пропорционально размеру общей площади Квартиры.

С даты передачи по Передаточному акту (в т.ч. по Одностороннему акту) Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей имущества (Квартиры), общего имущества Объекта, а также риск причинения ущерба имуществу (объектам долевого строительства) других участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

7.1.6. Эксплуатировать Квартиру в соответствии с передаваемой Застройщиком Инструкцией по эксплуатации Квартиры, правилами и условиями эффективного и безопасного использования Квартиры, входящей в его состав элементов систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов.

7.1.7. Не производить каких-либо работ в Объекте (включая Квартиру в нем), которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийные сроки, указанные в п. 8.2, 8.3, 8.4 Договора, не действует в отношении Объекта.

## 7.2. Участник долевого строительства вправе:

## 7.2.1. Уступить, продать, подарить свои права и обязанности на участие в строительстве жилого дома по Договору юридическому или физическому лицу, или распорядиться ими иным способом только путем заключения с ними соответствующих договоров.

## 7.2.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только при условии полной уплаты Участником долевого строительства цены Договора после обязательного письменного уведомления Застройщика за 5 (Пять) рабочих дней до предполагаемой даты подписания договора уступки, и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации Договора уступки несет Участник долевого строительства и (или) новый Участник долевого строительства.

7.3. В случае неполной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, уступка Участником долевого строительства прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Замена Участника долевого строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал соглашения об уступке, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию соглашения об уступке. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

В случае невыполнения Участником долевого строительства данного обязательства Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счёта эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

**8. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

8.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Соответствие Квартиры указанным требованиям подтверждается разрешением на ввод жилого дома в эксплуатацию.

8.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, а также результата производства отделочных работ (при наличии) в Квартире составляет 3 (три) года с момента подписания Передаточного акта.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

8.4. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ (при наличии) в Квартире составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

8.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и (или) нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации или входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Квартиры, входящих в ее состав элементов отделки (при наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

9.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

9.3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон, а также в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 9 Закона о Долевом Участии.

9.4. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

9.5. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии.

9.6. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора только в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

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

**10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

10.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика, если иное прямо не предусмотрено законодательством РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 30 (тридцати) дней с момента ее получения.

10.4. Стороны пришли к соглашению, что доказательством надлежащего исполнения обязательств по уведомлению Сторон по настоящему Договору также является переписка Сторон посредством электронной почты, адреса которых указаны в ст.15 настоящего Договора.

**11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ**

11.1. Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором. В части, не предусмотренной Договором, ответственность наступает в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. В случае уклонения Участником долевого строительства от принятия Квартиры Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства штраф в размере 1 % от цены Договора, на основании и в сроки, указанные в письменной претензии Застройщика, а также Застройщик вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес Застройщик на содержание Квартиры и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Квартиры до момента подписания Передаточного акта либо составления Застройщиком Одностороннего акта.

В целях настоящего пункта Участник долевого строительства признается уклонившимся от принятия Квартиры, при нарушении Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п. 7.1.4 настоящего Договора.

11.3. В случае, если Договором предусмотрена рассрочка/отсрочка оплаты Цены Договора и Договор расторгается по инициативе Участника долевого строительства (в одностороннем порядке или по соглашению Сторон) ввиду неоплаты и/или просрочки оплаты и/или невозможности оплаты со стороны Участника долевого строительства, то Участник долевого строительства обязан оплатить единовременный штраф Застройщику за такое расторжение в размере 5 (пять) % от Цены договора.

11.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта, Стороны, пришли к соглашению об освобождении Застройщика от исполнения обязательства по уплате Участнику долевого строительства неустойки за нарушение срока передачи Квартирыза период уклонения.

**12. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных (определение далее) обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

«Форс-мажор» означает:

1) любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или сам Объект, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 15 (пятнадцати) календарных дней извещать друг друга. В случае неисполнения данного требования, Стороны несут на себе риск последствий неполучения всех юридически значимых сообщений.

* 1. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник долевого строительства подтверждает, что данное согласие действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 8 (Восемь) лет с момента их получения.
  2. Настоящим Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действий настоящего Договора, так и по истечении его действия об акциях, скидках, новых услугах и предложениях (в том числе участия в опросах и анкетировании) путём информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также предложений участия в опросах и анкетировании.
  3. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Объекта, которая имеется на дату подписания Договора. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика и (или) Единой информационной системе жилищного строительства.
  4. Стороны пришли к соглашению о запрете на проведение одностороннего зачета встречных требований по настоящему Договору.
  5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями сторон, печатью Застройщика и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.
  6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

**14. ПРИЛОЖЕНИЯ**

Приложение №1 - Расположение Квартиры в Объекте, подлежащей передаче Участнику долевого строительства;

Приложение №2 – Перечень работ, выполняемых Застройщиком в квартире, подлежащей передаче Участнику долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, улица Сокольнический Вал 2а.

1. **АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**${table:detailsParties}**

**Приложение № 1 к ДОГОВОРУ №** **${document.no}**

**участия в долевом строительстве от** **${document.date}**

Расположение Квартиры в Объекте, подлежащей передаче Участнику долевого строительства.

${img:place.layout}

1. Предполагаемая планировка Квартиры определяется проектной документацией (утверждаемой частью) на Объект. Фактическая планировка Квартиры определяется рабочей документацией на Объект.
2. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

**${table:detailsParties:short}**

**Приложение № 2 к ДОГОВОРУ №** **${document.no}**

**участия в долевом строительстве от** **${document.date}**

**ПЕРЕЧЕНЬ**

работ, выполняемых Застройщиком в квартире, подлежащей передаче Участнику долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, улица Сокольнический Вал 2а.

**Отделочные решения в прихожих, коридорах:**

Полы:

- керамогранитная плитка светлых тонов на звукоизоляционной подложке («Шуманет Комбо» или аналог); предусмотрен плинтус ПВХ с кабельканалом в цвет напольного покрытия.

Стены:

-поклейка обоев под покраску на флизелиновой основе с подготовкой поверхности, окраска обоев в 1 слой. Цвет белый.

Потолки:

- улучшенная окраска потолков латексными акриловыми красками с подготовкой поверхности, цвет белый. Для отделки стыков стен и потолка предусмотрено устройство потолочного плинтуса.

**Отделочные решения в жилых комнатах:**

Полы:

-ламинат не ниже 32 класса на звукоизоляционной подложке («Шуманет Комбо» или аналог); предусмотрен плинтус ПВХ с кабельканалом в цвет напольного покрытия.

Стены:

-поклейка обоев под покраску на флизелиновой основе с подготовкой поверхности, окраска обоев в 1 слой. Цвет белый.

Потолки:

-улучшенная окраска потолков латексными акриловыми красками с подготовкой поверхности, цвет белый. Для отделки стыков стен и потолка предусмотрено устройство потолочного плинтуса.

**Отделочные решения в кухнях:**

Полы:

- керамогранитная плитка светлых тонов на звукоизоляционной подложке («Шуманет Комбо» или аналог). Предусмотрен плинтус ПВХ с кабельканалом в цвет напольного покрытия.

Стены:

- поклейка обоев под покраску на флизелиновой основе с подготовкой поверхности, окраска обоев в 1 слой. Цвет белый.

Предусмотрена облицовка керамической глазурованной плиткой рабочей зоны над кухонным оборудованием (выполнить облицовку одной стены на всю длину и стены, примыкающей к мойке, на ее глубину). Облицовка выполнена на высоте 850 мм от уровня чистого пола, высота «фартука» - 600 мм. Цвет – светлых тонов. Для отделки «фартука» использована керамическая плитка, отличная от применяемой в отделке санузлов и ванных комнат.

Потолки:

- улучшенная окраска потолков латексными акриловыми красками с подготовкой поверхности, цвет белый. Для отделки стыков стен и потолка предусмотреть устройство потолочного плинтуса.

**Отделочные решения в санитарных узлах:**

Полы:

- керамогранитная плитка светлых тонов. Предусмотрено устройство гидроизоляции с заводом на стены на высоту не менее 200мм.

Стены:

- керамическая плитка глазурованная, светлых тонов. Облицовка выполнена на всю высоту стен, за исключением пространства за ванными. Выполнена герметизация мест примыкания ванны к стенам.

Потолки:

- устройство подвесного потолка ГКЛ на металлическом каркасе; улучшенная окраска латексными акриловыми красками с подготовкой поверхности, цвет белый. Для отделки стыков стен и потолка предусмотреть устройство потолочного плинтуса.

Предусмотрено устройство скрытой подводки коммуникаций к сантехническим приборам, зашивка коммуникаций выполнена на всю высоту помещения. Обеспечен доступ к запорной арматуре.

Предусмотрено понижение потолка с 2700 мм до 2500 мм в чистовой отделке (от пола до потолка) в нежилом помещении (санузле) квартир, для обеспечения возможности монтажа инженерных систем вентиляции при условии соблюдения требований нормативной документации, действующей на территории РФ, согласно обращению от 27.04.2023 № 04-23-456.

**Отделочные решения лоджий:**

Полы:

- морозостойкая керамогранитная плитка с нескользкой поверхностью светлых тонов.

Стены:

- в соответствии с фасадным решением.

Потолки:

- окраска фасадной краской с соответствующей подготовкой, цвет - белый.

**Внутренние двери в квартирах жилых секций:**

- деревянные из бруса, внешняя отделка двери - древесноволокнистая плита средней плотности с защитным покрытием, имитирующим натуральную древесную фактуру светлых тонов.

Все двери с фурнитурой, напольным ограничителем, с телескопическими наличниками с двух сторон и доборными элементами.

**Оборудование в квартирах жилых секций:**

Санузлы:

- ванна стальная акриловая. Цвет-белый. Длина не менее 1700 мм, ширина не менее 700мм, глубина не менее 380 мм, высота установки не менее 600 мм;

- экран под ванну пластиковый или из влагостойкого МДФ (древесноволокнистая плита);

- смеситель однорычажный с душевой лейкой;

- штанга душевая с держателем;

- раковина с пьедесталом керамическая, белого цвета, размер не менее 520х420;

- рукомойник керамический, белого цвета (для гостевых санузлов);

- смеситель однорычажный для раковин и рукомойников;

- унитаз-компакт фаянсовый с двойной кнопкой слива, размер не менее 605x340x400(h) мм;

- полотенцесушитель из нержавеющей стали, электрический;

- вентиляционная решетка пластиковая, белого цвета;

- люк ревизионный стальной, из полимерного материала или древесноволокнистой плиты средней плотности.

Кухни:

- мойка из нержавеющей стали, размер не менее 500х600 мм;

- смеситель однорычажный для кухонной мойки;

- тумба под мойку, размер не менее 500x600x850(h) мм;

- электроплита, размер 600х600мм. Количество конфорок - 4;

- вентиляционная решетка пластиковая, белого цвета.

**Осветительные приборы в квартирах жилых секций:**

Прихожие, коридоры, кухни:

-потолочные накладные светильники; количество светильников определить конфигурацией помещения.

Жилые комнаты:

-люстры; в комнатах рекомендуется устанавливать трех- или пятирожковые люстры.

В жилых комнатах площадью 10 кв. м и более предусмотрены двухклавишные выключатели для управления освещением (п. 5.4.18 СП 256.1325800.2016).

Санузлы и ванные комнаты:

- светильники встраиваемые потолочные;

- настенные светильники;

Все светильники во влагостойком исполнении. В ванных комнатах и совмещенных санузлах дополнительно предусмотрена установка настенного светильника в зонах над раковиной.

**Дополнительное оборудование квартир для МГН в жилой секции 2:**

- входные двери оборудованы двумя глазками на высоте 1,2 и 1,4 м;

- предусмотрен комплект дополнительных ручек П-образной формы длиной 0,5-0,8м для входных дверей квартир МГН (для установки при необходимости);

- предусмотрены настенные и/или напольные поручни для унитаза, настенный поручень для ванны;

- ванна высотой не более 50 см.

**${table:detailsParties:short-1}**