**ДОГОВОР № ЛОБ-1-квартира/дата-месяц-год**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ПЛАЗА» (сокращенное наименование – ООО «СЗ «ГРАД ПЛАЗА»)**, Адрес местонахождения: 109428, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Рязанский, пр-кт Рязанский, д. 22, к. 2, помещ. 1/1, ИНН 9721188789 /КПП 772101001 ОГРН 1227700803857), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице **Римской Анастасии Сергеевны**, действующей на основании доверенности от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года, удостоверенной Шингаревой Дианой Валерьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Шайкевич Марии Леонидовны, зарегистрированной в реестре за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , с одной стороны, и

г**р. \_\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_, паспорт \_\_\_\_ кем выдан\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_**, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий (-ая) от своего имени лично, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, далее по тексту именуемый **«ДДУ»**, **«Договор», «Договор участия в долевом строительстве»** о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также другими нормативными правовыми актами. Отношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

1.2. Застройщик обязуется в соответствии с условиями настоящего Договора и проектной документацией своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом по адресу: ***г. Москва, ул. Лобачевского 3-5,*** указанный в п.1.3. Договора,с инженерными внутридомовыми сетями холодного, горячего водоснабжения, канализацией, холодоснабжения, электрическими сетями, сетями связи в объеме, согласно проектной документации, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок и порядке, установленные настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. **Многоквартирный дом (далее по тексту - «МКД»)** – Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, владение 3-5, на территории земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014008:46.

**Основные характеристики МКД**:

**Количество секций**: 11*.*

**Общая проектная площадь**: 178 316,7 квадратных метров, в т.ч. наземной части 136 078,0 квадратных метров.

**Количество этажей:** 1-2-6-9-10-15-19-53-57-58; количество подземных этажей: 1-4.

**Материал наружных стен**: многослойный: монолитный железобетон или кладка из блоков, минераловатный утеплитель, навесная фасадная витражная система.

**Материал поэтажных перекрытий**: монолитный железобетон

**Класс энергоэффективности**: «А»

**Класс сейсмостойкости**: не устанавливается

**Класс сооружения** – КС-3 (уникальный объект с высотой более 100м)

Почтовый адрес МКД присваивается актом соответствующего компетентного органа власти и указывается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

**1.4. Объект долевого строительства:** жилое помещение (квартира), расположенное в секции \_\_\_ (\_\_\_) многоквартирного дома, на \_\_\_ (\_\_\_\_) этаже, общей проектной площадью \_\_\_\_(\_\_) кв.м, назначение – жилое, номер на площадке \_\_\_\_\_(\_\_), строительный № квартиры \_\_\_\_(\_\_), (далее по тексту - «Жилое помещение»).

1.4.1. Основные характеристики **Жилого помещения**:

Количество комнат: \_\_\_\_\_ (\_\_)

Площадь комнат: \_\_\_ (\_\_\_) кв.м, \_\_\_\_ (\_\_\_) кв.м.

Площадь террас: \_\_\_ (\_\_\_) кв.м.

Площадь террас с учетом понижающего коэффициента: \_\_\_ (\_\_) кв.м. (применяется в случае наличия террас)

Полное описание основных характеристик Жилого помещения приведены в Приложении №1к Договору.

1.4.2. Проектный этажный план Жилого помещения является Приложением №2 к Договору и отражает расположение частей Жилого помещения по отношению друг к другу и Жилого помещения на этаже.

1.4.3. Площадь Жилого помещения является проектнойи подлежат уточнению в акте приема-передачи Жилого помещения, после окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации МКД. После завершения строительства МКД площадь Жилого помещения не может измениться более чем на 5% (Пять процентов) от указанной в проекте и ДДУ.

1.4.4. Фактический номер Жилого помещения и его фактическая площадь указываются Сторонами в акте приема-передачи Жилого помещения на основании данных, полученных по итогам первичной технической инвентаризации МКД.

1.5. Право на привлечение Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства для строительства МКД подтверждается следующими документами:

1.5.1. **Правоустанавливающие документы на земельный участок** площадью 29310 кв.м., кадастровый номер 77:07:0014008:46, расположенный по адресу: г. Москва, ул Лобачевского, вл 3-5 (далее по тексту - «Земельный участок»):

- Договор купли-продажи недвижимого имущества и права аренды (передача прав и обязанностей по договору аренды земельного участка) от 10.01.2024 г., зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 08.02.2024 года, номер регистрации: 77:07:0014008:46-77/051/2024-4.

1.5.2. **Разрешение на строительство** **№** 77-07-021838-2024 от 05.12.2024 г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

**Проектная декларация** и Заключение размещены в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу:

**https://наш.дом.рф**

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства и определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц (участников долевого строительства).

1.6. [Собственность 1 (одного) участника:|]

По окончании строительства и получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства: (ФИО, дата рождения).

1.6. [СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ]

По окончании строительства и получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в совместную собственность Участников долевого строительства: (ФИО, дата рождения), (ФИО, дата рождения).

1.6. [ПРИ ВЫДЕЛЕНИИ ДОЛЕЙ:]

По окончании строительства и получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию Застройщик передает Жилое помещение Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в общую долевую собственность Участников долевого строительства, а именно: (ФИО, дата рождения) – \_\_ доли в праве, (ФИО, дата рождения) – \_\_\_ доли в праве.

1.6.1. Возникновение права собственности на Жилое помещение у Участника долевого строительства влечет возникновение права собственности на долю в общем имуществе МКД в размере, пропорционально общей площади Жилого помещения (пропорционально доле каждого Участника долевого строительства в общей площади на Жилое помещение – применяется при долевой собственности), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**1.7. Срок окончания строительства и ввода МКД в эксплуатацию: 4 (Четвертый) квартал 2028 года.**

1.7.1. Датой ввода МКД в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

1.8. Срок передачи Жилого помещения о помещения Застройщиком Участнику долевого строительства: после получения Разрешения на ввод  МКД в эксплуатацию, но не позднее 30.06.2029 г.

1.8.1. Срок передачи жилых помещений в МКД является единым для всех Участников долевого строительства, которым Застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав МКД.

1.8.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязанность по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения МКД и Жилого помещения, до даты его передачи Участнику долевого строительства, несет Застройщик. С даты подписания акта приема-передачи соответствующего Жилого помещения риск случайной гибели и случайного повреждения Жилого помещения несет Участник долевого строительства.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

2.1. Цена ДДУ определена как произведение цены единицы общей площади Жилого помещения и соответствующей общей площади Жилого помещения.

При наличии в Жилом помещении террасы цена формируется исходя из общей **приведенной площади**.

2.1.1. Общая приведенная площадь Жилого помещения формируется из суммы общей площади Жилого помещения и площади террасы, рассчитанная c учетом понижающего коэффициента.). (применяется в случае наличия террасы).

2.1.2. Цена Договора на момент его подписания составляет **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).**

2.1.3. Цена 1 (Одного) кв. м. общей площади составляет \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).

2.1.4. Цена 1 (Одного) кв. м. террасы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_\_\_ копеек (НДС не облагается).

Площадь террасы формируется с учетом понижающего коэффициента, установленного уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

2.1.5. Цена общей приведенной площади рассчитывается:

цена 1 кв. м х S общ. + цена 1 кв. м террасы х S террасы х коэффициент (применяется в случае наличия террасы).

2.1.6. Цена ДДУ зафиксирована на дату его подписания и, при условии своевременного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате, изменению не подлежит. Исключение составляет:

а) изменение общей приведенной площади Жилого помещения по результатам первичных обмеров органов технической инвентаризации более чем на 1 (Один) кв. м, при этом цена ДДУ изменяется пропорционально изменению площади.

2.2. Участник долевого строительства оплачивает цену ДДУ, указанную в п. 2.1.2. настоящего Договора, в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора за свой счет и своими силами открыть в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (*наименование Банка*)аккредитив в пользу Застройщика со следующими условиями открытия и оплаты:

Сумма в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек (НДС не облагается) перечисляется с безотзывного покрытого (депонированного) аккредитива, открываемого Участником долевого строительства в пользу Застройщика не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии настоящего Договора с отметкой о государственной регистрации, на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г., местонахождение: Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19, кор/счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), ИНН 7707083893, БИК 044525225, адрес электронной почты: [sberbank@sberbank.ru](mailto:sberbank@sberbank.ru), телефон + 7 (495) 957-57-31 с указанием сведений о таком банке (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

2.2.1. Срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней от даты открытия аккредитива.

2.2.2. Условие исполнения аккредитива – без акцепта, при предоставлении Застройщиком Банку скан-копии выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

2.2.3. Уведомление об открытии аккредитива направляется Исполняющим банком на электронный адрес Застройщика [dokuments@red-grad.ru](mailto:dokuments@red-grad.ru) не позднее 3 (Трех) дней с даты открытия аккредитива Участником долевого строительства.

2.2.4. Затраты Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, проведением иных расчетных операций (в том числе изменение условий аккредитива по просьбе Застройщика) оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с тарифами Банка; затраты Банка, связанные с пролонгацией срока действия аккредитива, закрытием или изменением условий аккредитива по просьбе Участника долевого строительства (с согласия Застройщика) оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с тарифами Банка.

2.2.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по открытию аккредитива в срок, указанный в пункте 2.2. настоящего Договора, Застройщик вправе не производить со своей стороны действия по передаче ДДУ на государственную регистрацию и подписать Договор участия в долевом строительстве в отношении Жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства с третьим лицом, предварительно предупредив об этом Участника долевого строительства в разумный срок.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

Договор счета эскроу заключается между Участником долевого строительства (Депонентом) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Депонент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество «Сбербанк России»** (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19, адрес эл. почты: [Escrow\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-200-57-03

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Плаза»**

Сумма депонирования: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек

Порядок депонирования – депонируемая сумма вносится Участником долевого строительства на счет эскроу в порядке, предусмотренном в п. 2.2 Договора.

Срок условного депонирования денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства Застройщику по настоящему Договору, равен сроку ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию плюс 6 (шесть) месяцев.

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации Уполномоченному банку путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Уполномоченным банком, перечисляется Уполномоченным банком Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Уполномоченным банком, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Все платежи на счет эскроу осуществляются в рублях.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной настоящим Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

2.3. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Кредитор – залогодержателем Объект долевого строительства

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Объекта, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

2.4. В соответствии с Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ принятые по Кредитному договору обязательства до государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обеспечиваются залогом прав требования по настоящему Договору, после – ипотекой Объекта долевого строительства.

В случае расторжения/признания недействительным настоящего Договора по любому основанию, возврат перечисленных на счет эскроу в порядке оплаты по настоящему Договору кредитных денежных средств осуществляется путем их перечисления на открытый у Кредитора залоговый счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , права по которому переданы в залог Кредитору, в соответствии со ст. 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (применяется если оплата производится за счет кредитных средств).

2.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.

2.6. Если фактическая общая площадь Жилого помещения по результатам первичных обмеров органов технической инвентаризации после окончания строительства МКД будет отличаться более чем на 1 (Один) кв. м. в сторону уменьшения либо в сторону увеличения от проектной площади, то цена настоящего ДДУ подлежит изменению. Расчеты производятся за излишнюю или недостающую площадь Жилого помещения по данным обмеров первичной технической инвентаризации.

2.7. В случаях, указанных в пунктах 2.1.6, 2.6, цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента подписания Участником долевого строительства с Застройщиком акта приема-передачи и/или акта выверки взаиморасчетов, которые являются неотъемлемой частью ДДУ после его подписания. В акте о выверке взаиморасчетов Стороны указывают фактическую площадь Жилого помещения, сумму взаиморасчетов.

Акт о выверке взаиморасчетов подписывается Сторонами одновременно с актом приема-передачи Жилого помещения и предоставляется в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения по акту приема-передачи, окончательная цена Договора указывается Застройщиком в одностороннем акте приема-передачи. В случае уклонения Участником долевого строительства от подписания акта о выверке взаиморасчётов при условии подписания акта приема-передачи, цена Договора определяется исходя из акта приема-передачи. Доплата за разницу площади осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение срока, оговоренного в акте о выверке взаиморасчетов, либо в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования о доплате, направляемого в адрес Участника в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.8. Помимо уплаты цены Договора, Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего ДДУ.

2.9. Днем осуществления Участником долевого строительства расчетов считается день фактического зачисления денежных средств на счет эскроу.

2.10. В случае превышения суммы оплаты Участником долевого строительства цены ДДУ, Застройщик вправе вернуть излишне уплаченную сумму на банковский счет Участника долевого строительства, с которого поступило соответствующее перечисление, либо перечислить денежные средства на банковский счет, указанный в заявлении Участника долевого строительства, направляемом в адрес Застройщика. Стороны оговорили, что не является неосновательным обогащением со стороны Застройщика, если Застройщик не может вернуть излишне уплаченную сумму по причине закрытия Участником долевого строительства банковского счета/непредоставления Участником долевого строительства другого банковского счета и/или иного уклонения Участника долевого строительства от получения денежных средств.

**3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

3.1. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию МКД с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к МКД территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией МКД, и обеспечить получение разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в сроки, установленные в проектной документации, иными документами, регламентирующими строительство МКД, но в любом случае в срок не позднее, указанного в п.1.7 настоящего ДДУ.

3.1.2. После получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию передать Жилое помещение Участнику долевого строительства, подключенным к основным инженерным сетям и коммуникациям в соответствии с проектной документацией в срок, предусмотренный в п. 1.8 настоящего ДДУ.

3.1.3. Вместе с актом приема-передачи Жилого помещения передать установленную законодательством инструкцию по эксплуатации Жилого помещения.

3.1.4. Выполнить в полном объеме все свои обязательства, предусмотренные в иных разделах настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.2. **Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Оплатить Цену Договора в полном объеме и в установленные ДДУ порядке и сроки, включая оплату за разницу площади Объекта долевого строительства по данным первичной технической инвентаризации. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 2.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п. 2.6. Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

3.2.2. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение, а также расходы по государственной регистрации настоящего ДДУ в размере, установленном законодательством РФ.

3.2.3. Принять Жилое помещениепо акту приема-передачи не позднее срока, указанного в п. 1.8 настоящего Договора и в предусмотренном ДДУ порядке, а также в случае изменения общей площади Жилого помещения подписать акт о выверке взаиморасчетов.

3.2.4 Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам на условиях, установленных разделом 7 настоящего Договора.

3.2.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего ДДУ.

3.2.6. Использовать Жилое помещениев соответствии с его назначением. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку Жилого помещения до оформления права собственности на него. После оформления права собственности Участник долевого строительства вправе производить перепланировки только в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае нарушения данного обязательства Участник долевого строительства уплачивает Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Жилого помещения в состояние, соответствующее условиям ДДУ.

3.2.7. Нести расходы по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Жилого помещения и общего имущества МКД, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Жилого помещения.

В случае, если с момента приемки Жилого помещения Участником долевого строительства по акту приема-передачи до момента оформления права собственности Участника на Жилое помещение, оплату услуг, указанных в настоящем пункте осуществлял Застройщик, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику указанные расходы в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатационной и (или) энергоснабжающей организацией.

3.2.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Жилого помещения, или, в случае неисполнения Участником обязанности по подписанию такого акта, – с даты составления одностороннего акта приема-передачи в установленном законодательством РФ порядке.

Счет – фактура Застройщиком Участнику долевого строительства при реализации объектов долевого строительства в соответствии с пп. 1. п. 3. ст. 169 Налогового кодекса РФ не предоставляется.

3.2.9. Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены Договора и приемке Жилого помещения от Застройщика считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Жилого помещения.

3.2.10. Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения ДДУ ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 1 настоящего Договора, и получил всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

а) о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;

б) полном объеме своих прав и обязанностей по ДДУ, включая информацию о целевом назначении денежных средств, полученных по ДДУ;

в) о МКД, в котором расположено Жилое помещение; о характеристиках Жилого помещения;

г) об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации ДДУ и права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение;

д) о моменте возникновения права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение и на долю в общем имуществе собственников МКД;

е) о возникновении у него с момента государственной регистрации права собственности на Жилое помещение в соответствии со ст. 36 ЖК РФ, частями 5 и 6 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса РФ", ч. 5 ст. 16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», права долевой собственности на Земельный участок (п.1.5.1 ) в силу закона;

ж) о правовых основаниях строительства МКД;

з) о переходе на Участника долевого строительства риска случайной гибели и/или повреждения Жилого помещения, бремени содержания Жилого помещения с момента подписания акта приема-передачи Жилого помещения.

3.2.11. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате, в том числе в форме sms рассылки по каналам сотовой связи) от Застройщика, аффилированных с ним лиц, а также Агентств недвижимости, которым передано эксклюзивное право по реализации объектов долевого строительства МКД, материалов рекламно-информационного характера.

3.2.12. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации МКД (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде МКД инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде МКД в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

**4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

4.1. Качество МКД и Жилого помещения должно соответствовать требованиям градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества и соответствия Жилого помещения условиям ДДУ является получение Застройщиком разрешения на ввод МКД в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Жилое помещение передается без проведения каких-либо отделочных работ.

4.2. При принятии Жилого помещения Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть выявлены при обычном способе приемки (явные недостатки).

Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные недостатки только в случае, если они указаны им в подписанном сторонами акте о выявленных недостатках. Сроки устранения таких недостатков устанавливаются законодательством РФ, действующим на момент приемки.

4.3. Гарантийный срок на Жилое помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Жилого помещения, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Жилого помещения, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи любого помещения в МКД.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Жилого помещения и подписании акта приема-передачи Жилого помещения, должны быть устранены Застройщиком за свой счет в согласованный с Участником долевого строительства срок после получения Застройщиком письменного уведомления Участника долевого строительства (третьих лиц, кому Участник долевого строительства уступил права требования) об этих недостатках.

4.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Жилого помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

**5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РАСХОДЫ**

5.1. Передача Жилого помещения Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

Участник долевого строительства имеет право подписать акт приема-передачи в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью или подписать акт приема-передачи на бумажном носителе. Участник долевого строительства самостоятельно занимается оформлением усиленной квалифицированной электронной подписи в соответствии с законодательством РФ.

Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

Застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости на адрес электронной почты, указанный в разделе 13 Договора.

5.2. Передача Жилого помещения осуществляется не ранее, чем установлено законодательством, но не позднее срока, указанного в п. 1.8 настоящего Договора.

5.3. Застройщик в соответствии с действующим законодательством РФ направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и о готовности Жилого помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Жилого помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.7 Договора.

Сообщение о завершении строительства (создания) МКД в соответствии с Договором и о готовности Жилого помещения к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия Участником долевого строительства, по выбору Застройщика составляются в форме электронного документа, подписанного усиленной [квалифицированной электронной подписью](https://internet.garant.ru/#/document/12184522/entry/54) лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, и направляются участнику долевого строительства по адресу электронной почты, либо составляются в письменной форме, и направляются по почте России по адресу в договоре, указанному в разделе 13 настоящего Договора, либо с использованием обоих способов уведомления Участника долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Жилого помещения к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи)рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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

5.6. В случае, если строительство МКД не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с предложением об изменении настоящего Договора.

Изменение срока передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства оформляется Дополнительным соглашением к настоящему Договору.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения в срок, предусмотренный п. 5.4 настоящего Договора, Застройщик по истечении времени, установленного действующим в момент передачи Жилого помещения законодательством РФ, исчисляемого со дня окончания периода, предусмотренного настоящим Договором для передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства, направляет односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Жилого помещения. При этом риск случайной гибели Жилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Жилого помещения.

Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства и он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД подтверждает завершение строительства в полном объеме как МКД, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Жилого помещения не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Жилого помещения и подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, указанного в разделе 4 настоящего Договора, после передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Жилого помещения и подписания передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, согласно условиям настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта и подписания акта приема-передачи.

5.9. До определения результатов открытого конкурса по выбору управляющей организации на управление МКД управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления МКД. Договор должен быть заключен в пятидневный срок, с даты получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию.

При этом, плата за коммунальные услуги и услуги управляющей компании вносится Участником долевого строительства управляющей организации.

5.10. Плата за ремонт и управление общим имуществом МКД начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными компетентными органами.

**6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ**

6.1. ДДУ считается заключенным с момента его государственной регистрации.

6.2. Действие ДДУ прекращается с момента выполнения Сторонами всех предусмотренных Договором обязательств.

6.3.Застройщик вправе расторгнуть ДДУ в соответствии с действующим законодательством не ранее, чем через 30 (Тридцать)дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены ДДУ и о последствиях неисполнения такого требования.

6.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от ДДУ только по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

6.4.1. При добросовестности Застройщика и его соответствии требованиям российского законодательства Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от ДДУ во внесудебном порядке.

6.4.2. В случае расторжения ДДУ по инициативе Участника долевого строительства во внесудебном порядке, в том числе отказа Участника долевого строительства от дальнейшего участия в долевом строительстве, при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору, расторжение Договора оформляется соглашением о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. При этом, Застройщик вправе предъявить Участнику долевого строительства требование об уплате штрафа за расторжение (отказ) в размере 10% (Десять процентов) от Цены настоящего Договора в срок, оговоренной в требовании.

В случае, если расторжение настоящего Договора (отказ от Договора) производится в судебном порядке по причинам, не связанным с нарушением исполнения обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф за расторжение (отказ) в размере 10% (Десять процентов) от Цены настоящего Договора в срок, оговоренной в претензии Застройщика.

В обоих случаях Застройщик вправе удержать сумму штрафа из денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства по Договору.

6.5. При намерении расторгнуть настоящий ДДУ заинтересованная Сторона направляет другой Стороне письменное уведомление. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.5.1. Соглашение о расторжении должно быть подписано Сторонами и зарегистрировано в органе, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

6.5.2. Если расторжение ДДУ произведено по инициативе Участника долевого строительства регистрация Соглашения о расторжении осуществляется за счет инициатора. При этом, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия для подачи документов на расторжение.

6.5.3. В случае одностороннего отказа от исполнения ДДУ одной из Сторон ДДУ считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления об одностороннем отказе заказным письмом с описью вложения.

6.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (*в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика*) №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, открытый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России». При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства оплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Публичное акционерное общество «Сбербанк России» о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

**7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

1. Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по ДДУ иному лицу допускается по письменному согласию Застройщика только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7.2. Уплата цены уступки прав требований по ДДУ производится после регистрации соглашения об уступке, если цедентом является юридическое лицо.

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

7.4. Уступка прав требований по ДДУ Участником долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, влечет переход всех прав и обязанностей по договору счета эскроу, заключенного Участником долевого строительства, к Новому участнику.

7.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.6. Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям не допускается.

**8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. При подписании настоящего ДДУ Участник долевого строительства извещен и согласен, что Земельный участок может быть в любое время размежеван (разделен, объединен с другими земельными участками или перераспределен) в порядке, установленном законодательством РФ, в результате чего будет образован новый земельный участок. В этом случае дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка не требуется.

8.2. Участник долевого строительства соглашается с возможной государственной регистрацией перехода права собственности на Земельный участок, в том числе и на новый земельный участок, полученный при межевании, предоставленный для строительства МКД.

.

**9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по ДДУ Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, согласно законодательству Российской Федерации.

9.2. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения ДДУ, зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной законом или Договором, не допускается.

9.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия ДДУ, от исполнения своих обязательств.

9.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему ДДУ, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.5. Застройщик вправе отказаться от Договора:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при оплате путем внесения денежных средств в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, то есть нарушения срока внесения денежных средств более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

9.6. Стороны пришли к соглашению, что положения п.1 ст.317.1 Гражданского кодекса РФ ими не применяются.

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

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по ДДУ, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы). К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего ДДУ отнесли такие, как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти)дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие), если это явилось возможным.

10.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести)месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть ДДУ до истечения срока его действия.

10.5. Участник долевого строительства в соответствии со ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает согласие на автоматизированную и (или) без использования средств автоматизации обработку его персональных данных: фамилии, имени, отчества, года, месяца, даты и места рождения, паспортных данных, СНИЛС, адреса регистрации и места проживания, абонентских номеров домашних и мобильных телефонов. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

**11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

11.1.Стороны договорились о том, что будут разрешать все возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным. Срок ответа на претензию составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с даты ее получения.

11.2. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

**12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Стороны обязуются привести ДДУ в соответствии с требованиями органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также изданными позднее нормативными актами, содержащими правила, обязательные для Сторон ДДУ при его заключении и исполнении, если в указанных актах будут предусматриваться условия, которые будут признаны обязательными к исполнению Сторонами, совершить для этого все необходимые действия**.**

12..2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты соответствующих изменений путем направления в адрес Застройщика заказного письма с уведомлением.

Участник долевого строительства несет ответственность за достоверность предоставленных им сведений, в том числе сведений, указанных в разделе «Адреса, реквизиты и подписи сторон».

Действия, совершенные Застройщиком до получения уведомления от Участника долевого строительства об изменении в его реквизитах, считаются исполненными Застройщиком надлежащим образом.

Обо всех изменениях в почтовых и других реквизитах Застройщика последний уведомляет Участника долевого строительства путем внесения изменений в Проектную декларацию Застройщика, размещенную на сайте по адресу: **https://наш.дом.рф**

12.3. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, а в отношении Участника долевого строительства – по адресу (адресам), указанным в настоящем Договоре, либо представленные им в порядке п.12.2. Договора, за исключением Сообщения о завершении строительства (создания) МКД, которое может быть направлено по выбору Застройщика электронным способом.

12.4. Все приложения, изменения и дополнения к ДДУ оформляются Сторонами в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью ДДУ.

12.5. Во всем остальном, что не предусмотрено ДДУ, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Договор составлен в \_\_\_ (\_\_) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, создается в форме электронного образа настоящего документа.

12.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1. Описание (характеристики) Жилого помещения

Приложение №2. Проектный этажный План Жилого помещения

**13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ПЛАЗА»**  Юридический адрес: 109428, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Рязанский, пр-кт Рязанский, д. 22, к. 2, помещ. 1/1  ИНН 9721188789 /КПП 772101001  ОГРН 1227700803857  р/счет 40702810938000347243  в ПАО Сбербанк г. Москва  к/с 30101810400000000225  БИК 044525225  e.mail: dokuments@red-grad.ru  **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ПЛАЗА»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Римская А. С./**  **По доверенности**  **М.П.** | **Участник долевого строительства:**  **Гр. ФИО**  дата рождения \_\_\_, место рождения \_\_\_, паспорт гражданина РФ № \_\_\_\_, кем выдан, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный (-ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_,  СНИЛС\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  почтовый адрес \_\_\_\_\_\_\_\_\_,  e-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_,  телефон: \_\_\_\_\_\_.  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №1.**

к Договору № **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**участия в долевом строительстве многоквартирного дома

от «\_\_»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**202\_ года

**Описание (характеристики) Жилого помещения**

1. Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, владение 3-5, на территории земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014008:46.
2. Секция –\_\_\_ (\_\_\_\_\_)
3. Этаж – \_\_\_ (\_\_\_\_\_)
4. Количество комнат – \_\_\_ (\_\_\_\_\_)
5. Номер на площадке – \_\_\_ (\_\_\_\_\_)
6. Строительный номер – \_\_\_ (\_\_\_\_\_)
7. Общая проектная площадь, в том числе площадь террас (с применением понижающего коэффициента для не отапливаемых помещений) (применяется в случае наличия террас) – \_\_\_\_\_\_ м2.
8. Общестроительные работы – в жилых помещениях устанавливается входная дверь, выполняется гидроизоляция мокрых зон (в ванных комнатах и санузлах). Светопрозрачные конструкции: витражи из алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом.
9. Подводка силовой электрической сети производится до ввода в жилое помещение монтажом временного квартирного электрощита. Последующая прокладка электрического провода до мест размещения розеток, осветительных приборов и выключателей, установка подрозетников, розеток и выключателей, приобретение и монтаж светильников, бытовых электроприборов выполняются Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по согласованию с эксплуатирующей организацией.
10. В жилых помещениях предусматривается установка пожарных дымовых извещателей, абонентских радиорозеток, аудио и видеодомофона. Монтаж слаботочных сетей для подключения интернета, телефонии выполняется с вводом в квартиру в слаботочный щит. Радио – прокладка провода с установкой радио розетки возле входной двери. Подключение интернета и телефонии предусмотрено от входной двери до этажных распределительных шкафов, дальнейшее подключение выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил, по заявке операторам связи.
11. Холодное и горячее водоснабжение, хозяйственно-бытовая канализация выполняется до ввода в жилое помещение. Последующая разводка до мест установки санитарно-технических приборов выполняется Участником долевого строительства своими силами и за свой счет с соблюдением действующих норм и правил.
12. Отопление - разводка трубопроводов выполняется в теплоизоляции от поэтажных коллекторов отопления до приборов отопления в стяжке пола с установкой конвекторов с терморегулятором.
13. Вентиляция – предусмотрена механическая вытяжная вентиляция, вытяжка из жилых помещений осуществляется через каналы кухонь, ванных комнат и санузлов с выбросом через вытяжную шахту. Приток наружного воздуха в квартиры организован индивидуальными приточными покомнатными установками (бризерами).
14. Холодоснабжение - в жилых помещениях предоставляется точка подключения к системе холодоснабжения фанкойлов. Ввод трубопроводов в объем квартиры предполагается над входной дверью с установкой запорно-регулирующей арматуры. Фанкойлы квартир и трубопроводы в объеме квартиры закупаются и монтируются самостоятельно силами участников долевого строительства и за счет собственной внутриквартирной электрической мощности.
15. Предусмотрена установка счетчиков учета потребления тепла, воды, электроэнергии и холодоснабжения.
16. В жилых помещениях внутренняя отделка, внутренние межкомнатные перегородки, в том числе ограничивающих санитарные зоны, а также коробы, изолирующие сети инженерно-технического обеспечения от остальных помещений, не выполняются. Отделку помещения, в том числе «черновую», Участник долевого строительства выполняет самостоятельно и за свой счет.

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ПЛАЗА»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Римская А. С./**  **По доверенности**  **М.П.** | **Участник долевого строительства:**  **Гр.**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/** |

**Приложение №2.**

к Договору № участия в долевом строительстве многоквартирного дома

от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ года

**Проектный этажный План**

**Жилого помещения**

1. Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЗАО, р-н Проспект Вернадского, ул. Лобачевского, владение 3-5, на территории земельного участка с кадастровым номером 77:07:0014008:46.
2. Секция – \_\_\_\_ (\_\_)
3. Этаж – \_\_(\_\_)
4. Количество комнат – \_\_(\_\_)
5. Номер на площадке – \_\_(\_\_)
6. Строительный номер – \_\_(\_\_)
7. Общая проектная площадь, в том числе площадь террас (с применением понижающего коэффициента для не отапливаемых помещений) (применяется в случае наличия террасы) – \_\_ м2.

**План этажа с местом расположения Жилого помещения**

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**Графическая схема**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ПЛАЗА»**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / Римская А. С./**  **По доверенности**  **М.П.** | **Участник долевого строительства:**  **Гр.**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_ /** |