

Договор участия в долевом строительстве № мтНомерДоговора

г. Москва

мтДатаДоговора

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лидер» (сокращенное наименование ООО «Специализированный застройщик «Лидер», ОГРН мтПродавецОГРН, ИНН мтПродавецИНН, КПП мтПродавецКПП, место нахождения и почтовый адрес: мтПродавецАдресФактический), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице мтПродавецВЛицеКарточка, действующей на основании мтПродавецНаОсновании, с одной стороны, и

мтКРТ_КлиентыВсе, мтКРТ_Именуемый_склон_Клиент1 в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Используемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

1.1. «Жилой дом» – «Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой (корп.1, 2)», расположенный по строительному адресу (в соответствии с разрешением на строительство): город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, ул. Южнопортовая, земельный участок 21/53/54/4, имеющий следующие основные характеристики:

- количество этажей: 3-9-15-20-25-30-35-37-47-54;
 - общая площадь: 101943,3 кв.м;
 - материал наружных стен и каркаса: Монолитный железобетон и бетонные блоки;
 - материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
 - класс энергоэффективности: А;
 - класс сейсмостойкости: 5 баллов
- класс сейсмостойкости: не требуется ввиду расположения Жилого дома в не сейсмоопасном регионе;
- относится к уникальному объекту, в связи с наличием в проектной документации на строительство Жилого дома характеристики, являющейся в соответствии с Градостроительным [кодексом](#) Российской Федерации основанием для отнесения к уникальным объектам.

1.2. «Объект долевого строительства» – мтКомнатПрописьюкомнатная квартира (жилое помещение), расположенная в корпусе мтНомерКорпуса в секции № мтСекцияНомер на мтНомерЭтажа этаже Жилого дома, номер квартиры на площадке (этаже) – мтНомерНаПлощадке, условный номер квартиры в соответствии с проектной декларацией мтНомерУсловный, общей площадью (как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, т.е. без учета балконов, лоджий, веранд и террас) мтПлощадьБезЛетнихПроектная мтПлощадьБезЛетнихПроектнаяПрописью, которая состоит из следующих составных частей:

№	Вид помещения в составе квартиры (комната, балкон, лоджия, веранда, терраса, помещение вспомогательного использования)	Площадь помещения, кв.м.
---	---	--------------------------

1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		

1.3. «Общая площадь Объекта долевого строительства» – сумма площади всех его частей, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (т.е. как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ).

1.4. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером: 77:04:0003006:5829 площадью 27 849 кв.м., местоположение (в соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости): Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Южнопортовая, земельный участок 21/53/54/4, категория земель: земли населенных пунктов.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве, указанном в подпункте «а» пункта 2.2 Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Жилой дом и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные Договором, цену Договора и принять в **собственность (ЕСЛИ 2 СОБСТВЕННИКА: общую совместную/общую долевую (1/х доли в праве общей долевой собственности __ ФИО покупателя1, и т.д.) собственность)** Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, на основании:

а) зарегистрированного права собственности на Земельный участок: запись регистрации в Едином государственном реестре недвижимости № **77:04:0003006:5829-77/051/2022-5** от 07.12.2022г.

б) разрешения на строительство №77-04-022044-2025 от 18.04.2025 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзором).

2.3. Информация о Застройщике и Жилом доме в обязательном порядке размещается Застройщиком в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) (в объёме не менее предусмотренного действующим законодательством РФ), а также по усмотрению Застройщика (добровольно) на сайте Застройщика в информационной сети Интернет по адресу: **<https://kortros.ru/projects/ultima>** (далее – **Сайт**). В случае разночтений между информацией, размещенной в ЕИСЖС, и информацией, размещенной на Сайте Застройщика, приоритетное значение будет иметь размещенная в ЕИСЖС информация.

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора он ознакомился с проектной декларацией, размещенной в ЕИСЖС.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Указанные в п. 1.2 Договора Общая площадь Объекта долевого строительства, а также площади составных частей Объекта долевого строительства определены на момент подписания Договора на основании проектной документации и в процессе производства работ могут измениться. Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства будет определена по результатам кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке. Изменение площадей составных частей Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.2

Договора, не является изменением подлежащего передаче Объекта долевого строительства и не влечет за собой изменения или расторжения Договора.

3.2. План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

3.3. В соответствии с проектной документацией Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

3.4. Одновременно с Объектом долевого строительства Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество Жилого дома.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговора** **Пропишью**, НДС не облагается в соответствии с подпунктами 22, 23.1. пункта 3 статьи 149 НК РФ.

4.2. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения (адрес): 125009 г.Москва, ул.Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон: 8-800-775-8686) (далее – Банк/Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк;

Депонент: Участник долевого строительства;

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: цена Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Жилого дома в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику: указан в п.1.2 Договора;

Порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения: Участник долевого строительства обязуется внести Депонируемую сумму на счет эскроу единовременно не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

О факте внесения Депонируемой суммы на счет эскроу Участник долевого строительства и/или Эскроу-агент уведомляют Застройщика путем направления письменного уведомления. Уведомление также может быть направлено на адрес электронной почты Застройщика E.Sedenkova@kortros.ru, E.Kovaleva@kortros.ru, E.Gridneva@kortros.ru, O.Panferova@kortros.ru, M.Chernova@kortros.ru с обязательным указанием в разделе «Тема» номера Договора, указанного в преамбуле и данных позволяющих идентифицировать Участника долевого строительства (например, ФИО).

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Раскрытие эскроу счета (перечисление денежных средств Бенефициару): производится согласно условиям договора счета эскроу, но в любом случае не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты представления Бенефициаром в Банк копии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с условиями договора счета эскроу. Если на момент раскрытия эскроу счета Законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок раскрытия, то оно должно быть произведено в соответствии с действующим на момент раскрытия эскроу счета Законодательством Российской Федерации.

ПОСТОПЛАТА

4.3. Порядок формирования Депонируемой суммы и срок ее внесения:

Участник долевого строительства обязуется внести сумму в размере **мтКРТ_СуммаГрПл_1 мтКРТ_СуммаГрПл_Прописью_1** на счет эскроу единовременно не позднее 3-х рабочих дней с момента государственной регистрации Договора.

АККРЕДИТИВ УРАЛСИБ

4.3. Цена договора в размере **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью**, оплачивается Участником долевого строительства на Счет эскроу за счёт собственных средств.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере цены настоящего Договора **не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора** с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО «БАНК УРАЛСИБ» на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО «БАНК УРАЛСИБ».

Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

Документ, необходимый для исполнения (раскрытия) аккредитива – получение от Застройщика Банком либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, либо скан-образа настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, направленного на адрес электронной почты Банка, с адреса электронной почты с доменным именем **@kortros.ru**.

Вышеуказанные положения определяют исключительно порядок внесения денежных средств на счет эскроу.

АККРЕДИТИВ ПСБ

4.3. Цена договора в размере **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью**, оплачивается Участником долевого строительства на Счет эскроу за счёт собственных средств.

Для целей формирования депонируемой суммы и её внесения на счёт эскроу, Участник долевого строительства обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив на сумму **мтКРТ_СуммаГрПл_1 мтКРТ_СуммаГрПл_Прописью_1** в Публичном акционерном обществе «Промсвязьбанк», зарегистрирован Центральным Банком Российской Федерации 16 июля 2001 года за № 3251, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № 3251 от 17.12.2014 года, ИНН 7744000912, внесен Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц 26 июля 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1027739019142, местонахождение: 109052, г. Москва, улица Смирновская, дом 10, строение 22, корреспондентский счет № 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО (далее по тексту – ПАО «Промсвязьбанк»), не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора, на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает ПАО «Промсвязьбанк»;
- исполняющим банком выступает ПАО «Промсвязьбанк»;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Срок действия Аккредитива: 90 календарных дней с даты открытия в ПАО «Промсвязьбанк»;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства;
- расходы по исполнению аккредитива несет Участник долевого строительства;
- дополнительные условия аккредитива: частичная оплата не предусмотрена;

- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации);
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открытый в Банке в соответствии с п.4.2. Договора.
- Условия исполнения Аккредитива: без акцепта, по предоставлению Застройщиком

Исполняющему банку по электронной почте по адресу lcdoc@psbank.ru и paymentcrn@psbank.ru скан-копии настоящего Договора, подписанного сторонами или Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, и скан-копии или оригинала, или нотариально засвидетельствованной копии, или электронного образа выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащей регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора.

Вышеуказанные положения определяют исключительно порядок внесения денежных средств на счет эскроу.

АККРЕДИТИВ ДОМ.РФ

4.3. Цена договора в размере **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью**, оплачивается Участником долевого строительства на Счет эскроу за счёт собственных средств.

Для целей формирования депонируемой суммы и её внесения на счёт эскроу, Участник долевого строительства обязуется не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора открыть в пользу Застройщика документарный безотзывный покрытый подтвержденный аккредитив на сумму **мтКРТ_СуммаГрПл_1 мтКРТ_СуммаГрПл_Прописью_1** (далее - Аккредитив). Покрытие Аккредитива осуществляется за счет собственных средств.

Банк-эмитент и Исполняющий банк - АО «Банк ДОМ.РФ», являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 2312 выдана Центральным Банком Российской Федерации (Банком России) от 19 декабря 2018 г.), местонахождение 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, БИК 044525266, к/с 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7725038124, КПП 770401001, ОКПО 17525770, ОКATO 45286552000, ОГРН 1037739527077.

Срок действия аккредитива: 120 (сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока его действия.

Расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;

Расходы по исполнению аккредитива - отсутствуют;

Дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;

Закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации);

Аккредитив исполняется в течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления Застройщиком Исполняющему банку скан-копии настоящего Договора, подписанного сторонами или Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, и скан-копии или оригинала, или нотариально засвидетельствованной копии, или электронного образа выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащей регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора.

Адрес электронной почты для исполнения аккредитива – osisk@domrf.ru.

Вышеуказанные положения определяют исключительно порядок внесения денежных средств на счет эскроу.

АККРЕДИТИВ АЛЬФА БАНК

4.3. Цена договора в размере **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью**, оплачивается Участником долевого строительства на Счет эскроу за счёт собственных средств.

Для целей формирования депонируемой суммы и её внесения на счёт эскроу, Участник долевого строительства обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив на сумму **мтКРТ_СуммаГрПл_1 мтКРТ_СуммаГрПл Прописью_1** в Акционерном обществе «АЛЬФА-БАНК», местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, почтовый адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, ИНН 7728168971, КПП 770801001, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326 от 16 января 2015 года, к/с в ГУ Банка России по ЦФО № 301018102000000000593, БИК 044525593 (далее по тексту – АО «АЛЬФА-БАНК»), не позднее 1 (Одного) рабочего дня с момента подписания настоящего Договора, на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает АО «АЛЬФА-БАНК»;
- исполняющим банком выступает АО «АЛЬФА-БАНК»;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает АО «Банк ДОМ.РФ»;
- Срок действия Аккредитива: 90 календарных дней с даты открытия в АО «АЛЬФА-БАНК»;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства;
- расходы по исполнению аккредитива несет Участник долевого строительства;
- дополнительные условия аккредитива: частичная оплата не предусмотрена;
- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации);
- аккредитив исполняется на счет эскроу, открытый в Банке в соответствии с п.4.2. Договора.
- Условия исполнения Аккредитива: без акцепта, по предоставлению Застройщиком

Исполняющему банку по электронной почте по адресу TVMusaeva@alfabank.ru и SAShumilin@alfabank.ru скан-копии настоящего Договора, подписанного сторонами или Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, и скан-копии или оригинала, или нотариально засвидетельствованной копии, или электронного образа выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащей регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора.

Вышеуказанные положения определяют исключительно порядок внесения денежных средств на счет эскроу.

СБР ВТБ:

4.3. Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере **мтКРТ_СуммаГрПл_1 мтКРТ_СуммаГрПл Прописью_1** любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

4.4. Если по результатам кадастровых работ Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится или уменьшится на 1 кв.м и более по сравнению с Общей площадью, определенной в пункте 1.2 Договора, Цена Договора подлежит соответствующему изменению, то есть рассчитывается как произведение Общей площади Объекта долевого строительства по результатам кадастровых работ (без учета площади балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас) и стоимости одного квадратного метра в размере **мтЦенаКвМетраДоговор мтЦенаКвМетраДоговорПрописью**.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Общей площади Объекта долевого строительства приведена исключительно для расчетов Сторон в связи с изменением Общей площади Объекта долевого строительства и не свидетельствует об установлении Цены Договора исходя из произведения указанной в п. 1.2 Договора Общей

площади Объекта долевого строительства на указанную в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра.

Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Жилого дома и Объекта долевого строительства лицо, выполняющее работы в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Жилого дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Жилого дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4.5. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства свыше предусмотренных п. 4.4 Договора пределов Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражает в сообщении, предусмотренном п. 5.2 Договора.

4.6. В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства Застройщик, а в случае увеличения – Участник долевого строительства обязуется выплатить другой Стороне разницу Цены Договора, соответствующую изменению общей площади Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства доплачивает разницу Цены Договора в течение 10-ти рабочих дней с момента получения сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора. Застройщик производит возврат разницы Цены Договора в течение 10-ти рабочих дней с момента предоставления Участником долевого строительства письменного заявления с указанием банковских реквизитов для оплаты. Застройщик вправе не подписывать передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства до полного выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. Такой отказ Застройщика от подписания передаточного акта не является просрочкой со стороны Застройщика и не влечет взыскания неустойки. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по доплате считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 Гражданского кодекса РФ.

4.7. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. После ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик обязуется в срок не позднее **«30» июня 2029 г.** передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту (далее – **«Срок передачи Объекта долевого строительства»**). Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 7-ми рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика. Застройщик обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого

строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 5.1 Договора, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства вправе пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

5.6. С момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.4 Договора Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства, расходы, связанные с оплатой коммунальных услуг, а также в части, соответствующей доле Участника долевого строительства в общей собственности на общее имущество Жилого дома – расходы на эксплуатацию и охрану Жилого дома.

5.7. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.) до государственной регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет 3 года с момента подписания Передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, за исключением следующих случаев:

- срок гарантии на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 года с момента подписания первого передаточного акта по Жилому дому или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме;

- срок гарантии на результат производства отделочных работ в Объекте долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки составляет 1 год с момента подписания Передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. В случае предъявления Застройщику Участником долевого строительства в процессе приемки Объекта долевого строительства требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок (при несоответствии передаваемого Объекта долевого строительства требованиям, установленным пунктом 6.1 Договора), Стороны составляют Акт обследования (осмотра) Объекта долевого строительства, в котором указывают перечень недостатков и срок их безвозмездного устранения Застройщиком.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан своевременно письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка.

6.5. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства пользуется правами, представленными ему действующим законодательством Российской Федерации.

При этом Участник долевого строительства не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства при наличии незначительных недостатков, то есть таких недостатков, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению; данное условие не снимает с Застройщика обязательства устранить соответствующие недостатки (п.6.3 Договора).

6.6. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства и Жилом доме любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и элементы фасада здания (в том числе любое остекление, установка снаружи Жилого дома любых устройств, конструкций и сооружений), а также любые работы в местах общего пользования (в том числе возведение ограждений и прочее).

Участник долевого строительства обязуется соблюдать в период всего срока эксплуатации Объекта долевого строительства инструкцию, переданную Застройщиком и содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. В том случае, если Участник долевого строительства предъявил Застройщику (во внесудебном или в судебном порядке) требование о замене некачественных материалов/оборудования/техники или требование о компенсации расходов на замену таких материалов/оборудования/техники на качественные, или требование о соразмерном уменьшении Цены Договора на стоимость таких материалов/оборудования/техники, Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней с момента направления требования Застройщика, вернуть Застройщику такие некачественные материалы/оборудование/технику. В случае неисполнения данного требования Застройщик вправе в судебном/внесудебном порядке (в том числе посредством зачёта встречных однородных требований) потребовать от Участника долевого строительства возврата таких некачественных материалов/оборудования/техники, а при неисполнении данного обязательства – потребовать компенсации их стоимости и убытков в связи с таким нарушением.

7. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

7.3. В целях государственной регистрации Договора Стороны предоставляют документы в соответствующий орган и совершают все необходимые для этого действия и платежи в течение 30 календарных дней с момента подписания Договора.

7.4. С даты государственной регистрации Договора и до дня подписания передаточного акта или в случае, указанном в п. 5.4 Договора, до дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе уступить свои права по Договору третьему лицу при условии уведомления Застройщика, которое совершается путем проставления Застройщиком соответствующей надписи («об уступке уведомлен») на подлинном экземпляре соглашения об уступке прав требования. Уступка прав по Договору до уплаты цены Договора в полном объеме осуществляется с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства. При этом Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с пунктом 5 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации у Застройщика не возникает права залога в отношении права требования Объекта долевого строительства.

Соглашение об уступке прав по Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. К новому участнику долевого строительства также переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному Участником долевого строительства. Участник долевого строительства несет все расходы и выполняет своими силами все действия, необходимые для перевода прав Участника долевого строительства на нового участника долевого строительства.

7.5. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по Договору в соответствии с Договором и законодательством РФ.

9. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ СТОРОН

9.1. Любые сообщения, заявления, уведомления и т.д., направляемые Стороной другой Стороне, должны быть исполнены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени Стороны и доставлены одним из следующих способов (за исключением случаев, установленных законодательством РФ и п. 9.3 Договора):

а) вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;

б) направлены по почте телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи, либо заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении (по почтовым адресам, указанным в Договоре).

При несоблюдении формы и/или способа доставки сообщения, заявления, уведомления такое сообщение, заявление, уведомление считается ненаправленным.

9.2. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и прочих реквизитов.

9.3. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса Застройщик сообщает об указанных изменениях путем размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства, в том числе путем внесения изменений в проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком измененной проектной декларации и/или иной информации об изменении реквизитов в Единой информационной системе жилищного строительства. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть обстоятельств природного, техногенного или социального характера, возникновение которых невозможно было ни предвидеть, ни избежать.

Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы должны быть подтверждены в установленном порядке.

10.2. В случае если действие обстоятельств непреодолимой силы затянется на срок более 3-х месяцев, Стороны обязуются согласовать свои дальнейшие действия и/или возможность и условия прекращения Договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем (что является данными Участником долевого строительства и Застройщиком друг другу заверениями об обстоятельствах в том смысле, который данному понятию даётся в ст.431.2 Гражданского кодекса РФ):

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

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

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

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

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

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

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

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

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

- Участник долевого строительства признает, что оплата Цены Договора возможна исключительно путем депонирования денежных средств на счете эскроу;

- Участник долевого строительства признает и соглашается с тем, что до подписания Договора он ознакомился с его положениями и он в полной мере осознает значение условий, содержащихся в Договоре, а также последствия их неисполнения;

- подписание (заключение) Договора является обоюдной волей Стороной и не содержит в себе элементов принуждения и/или кабальной сделки.

11.2. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Жилого дома поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Жилого дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению управляющей организации.

11.3. Участник долевого строительства выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части для строительства иных зданий/сооружений/элементов транспортной и/или инженерной инфраструктуры.

11.4. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Жилого дома могут быть внесены изменения и дополнения, влекущие, в том числе (но не ограничиваясь) изменение Общей площади Объекта долевого строительства. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Жилого дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства.

11.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.7 Договор заключен в г. Москве, на русском языке, составлен в 2-х подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

11.8. К Договору прилагаются:

Приложение № 1 «План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Жилого дома»;

Приложение № 2 «Описание состояния Объекта долевого строительства на момент его передачи Участнику долевого строительства».

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «Лидер»

ОГРН мтПродавецОГРН, ИНН мтПродавецИНН, КПП мтПродавецКПП,

место нахождения: мтПродавецАдресЮридический;

Представитель по Доверенности

_____ мтПродавецПодпись

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

мтКРТ_ПолноеФИО_Клиент1

Моб телефон: мтКлиентВсеМобильныйТелефон

Эл почта: мтОсновнойПокупательЭлектронныйАдрес

мтКРТ_КлиентыВсеПодпись

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ мтНомерДоговора от мтДатаДоговора

План Объекта долевого строительства
и его расположение на поэтажном плане Жилого дома

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик
«Лидер»

Представитель по Доверенности

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО **СТРОИТЕЛЬСТВА:**

_____ **мтПродавецПодпись**

мтКРТ_КлиентыВсеПодпись

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ мтНомерДоговора от мтДатаДоговора

**Описание состояния Объекта долевого строительства
на момент его передачи Участнику долевого строительства.**

Перегородки	Возведение межкомнатных перегородок выполняется высотой в один блок, в качестве разметки.
Полы	Стяжка не выполняется.
Оконные проемы	Двухкамерные стеклопакеты
Входная дверь	Металлическая по дизайн проекту
Электроснабжение	Силовой кабель заводится в квартиру, устанавливается временный щит механизации. - расчетная нагрузка 1-х комнатной квартиры – 11 кВт (однофазный ввод); - расчетная нагрузка 2-х комнатной квартиры – 13 кВт (однофазный ввод); - расчетная нагрузка 3-х комнатной квартиры – 15 кВт (трехфазный ввод); - расчетная нагрузка 4-х комнатной квартиры – 17 кВт (трехфазный ввод); - расчетная нагрузка пентхаусов – 26 кВт (трехфазный ввод)
Отопление	В качестве отопительных приборов в жилой части здания при витражном остеклении используются конвекторы, встраиваемые в пол с естественной или принудительной конвекцией. В остальных случаях используются стальные панельные радиаторы или напольные конвекторы со встроенным термостатическим клапаном и термостатической головкой, которую собственник приобретает самостоятельно, за свой счет. Разводка трубопроводов к отопительным приборам квартир выполняется от коллектора, расположенного в МОП в стяжке пола трубами из сшитого полиэтилена Рех-а с антидиффузионным слоем в гофре.
Водоснабжение	Подвод холодной воды к квартирам осуществляется от стояка, расположенного в МОП, далее разводка питающей линией под потолком до квартиры. На ответвлении от стояка в МОП устанавливается запорная арматура, общий фильтр, регулятор давления, обратный клапан. На ответвлении в квартиру устанавливается запорная арматура, счетчик. Подвод горячей воды к квартирам осуществляется от стояка в МОП, далее разводка питающей линии под потолком до квартиры. На ответвлении от стояка в МОП устанавливается запорная арматура, общий фильтр, обратный клапан. В квартире предусмотрена установка запорной арматуры, регулятора давления и счетчик.
Канализация	Разводка в санузлах квартир не предусматривается, на стояках выполняется вывод с заглушкой.
Вентиляция	Вытяжная вентиляция с механическим побуждением. Приточная вентиляция - естественная, через приточные клапаны в конструкции окон для регулировки количества приточного воздуха.
Кондиционирование	Предусмотрена (место) возможность установки наружного блока для каждой квартиры на специальных технических балконах. Внутренние и наружные блоки и трассу фреон провода монтирует владелец квартиры самостоятельно при Техническом надзоре от Управляющей компании.
Отделочные работы	Не выполняются, без отделочных работ

ЗАСТРОЙЩИК:
ООО «Специализированный застройщик
«Лидер»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА:

Представитель по Доверенности

_____ **мтПродавецПодпись**

_____ **мтКРТ_КлиентыВсеПодпись**