

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва

г.

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗОРГЕ 25", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны,
и **гражданин Российской Федерации** _____ именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - *Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды № М-09-042559 от 15.07.2013, кадастровый номер 77:09:0005005:46 площадью 5797 (Пять тысяч семьсот девяносто семь) кв. м., категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Служебные гаражи (4.9); Улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2); по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокол, улица Зорге, земельный участок 23А*

1.2. **Жилой дом** – Многоквартирный жилой дом с благоустройством территории с подземным паркингом и встроенными нежилыми помещениями, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:09:0005005:46, по адресу: г. Москва, Северный АО, ул. Зорге, вл. 25, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Москва, САО г. Москва, Сокол, ул. Зорге, вл. 25 (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

1.3. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности или праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.8. **Проектная общая/приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии – лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.9. **Общая /приведенная/ площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенных по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «обмерь»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

При определении общей площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта.

Определенная настоящим пунктом Общая площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

1.10. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Акционерное общество "Банк ДОМ.РФ", сокращенное наименование – АО "Банк ДОМ.РФ", адрес: 125009, Москва, Воздвиженка ул., 10, Генеральная лицензия ЦБ РФ № 2312 от 19 декабря 2018 года, ИНН 7725038124, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ Банка России по ЦФО, адрес электронной почты escrow@domrf.ru, номер телефона 8 800 775 86 86

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

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

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 77-09-020894-2023 от 06 июня 2023 г., выданного УФК по г. Москве (Комитет государственного строительного надзора города Москвы, л/с 04732836000) .

2.3.3. **Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи № 77:09:0005005:46-77/060/2022-8 от 29.10.2022 о государственной регистрации права аренды на Земельный участок**

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьёй 15.4 Закона о Долевом Участии.

2.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на право аренды предоставленного для строительства Земельного участка и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику, расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право **собственности** на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих

лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3, 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – _____ рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. Взаиморасчеты в связи с увеличением цены Договора на основании п.п. 4.3, 4.4 Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику. В случае неисполнения Участником указанного обязательства, к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 Закона о Долевом Участии.

4.4. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5% (включительно), то Участник обязан перечислить на счет Застройщика сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях по реквизитам, указанным в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направленным Застройщиком в адрес Участника, в соответствии с п.5.5 Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления Участником.

В случае если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта более чем на 5%, оплата свыше 5% Участником не производится.

4.5. Если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта будет меньше Проектной общей площади Объекта, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного Акта при условии предоставления Участником банковских реквизитов, указанных в соответствующем заявлении на возврат денежных средств.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет _____) рублей из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3 настоящего Договора.

Расчет по оплате Цены Договора производится в течение **5 (пяти) рабочих дней** после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

- _____) рублей Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу:

Депонент – Участник;

Эскроу-агент – **АО «Банк ДОМ.РФ»**;

Бенефициар – Застройщик (**ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗОРГЕ 25"**);

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: по **30 июня 2026** г. включительно. В случае увеличения фактического срока передачи Объекта по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 5.1 настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. Срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанный в проектной декларации.

Стороны соглашаются, что зачисление указанных в настоящем пункте Договора денежных средств на счет эскроу, может производиться за Участника Третьим лицом. При этом, залог права требования Участника по настоящему Договору, а также залог Объекта в пользу Третьего лица не возникает.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить в Уполномоченный банк (на электронный адрес Банка Escrow@msk.rshb.ru):

- сканированный образ настоящего Договора в электронном виде (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись на бумажном носителе) или электронный образ настоящего Договора (в случае, если для осуществления государственной регистрации Договора документы в орган регистрации прав предоставлялись в форме электронных документов, электронных образов документов), и

- оригинал Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе/Выписка из Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме, подписанная (удостоверенная), в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, содержащая сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

Предоставление указанных в настоящем абзаце документов также может быть осуществлено с электронного адреса ipoteka@al101.ru; payment@al101.ru или ООО «Практика Успеха» (ИНН 7706446431) в рамках существующей платформы SmartDeal. При этом для отправки документов в Банк будет использоваться электронный адрес noreply@smartdeal.pro.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

В случае, если к моменту регистрации настоящего Договора, Уполномоченным банком будут раскрыты эскроу счета в связи вводом Жилого дома в эксплуатацию, оплата Цены Договора производится на счет Застройщика, открытый в уполномоченном банке. Уведомление о вводе дома в эксплуатацию и необходимости перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, направляется Участнику по адресу электронной почты, указанному при заключении Договора, а, при необходимости получить оригинал уведомления, в офисе Застройщика.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу, либо на счет Застройщика.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за жилое пом. усл. ном _____, НДС не облагается».

В случае, если оплата по настоящему Договору производится за Участника третьим лицом, в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за _____ по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за жилое пом. усл. ном _____, НДС не облагается».

4.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи на эскроу-счет Депонента/Бенефициара по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.9. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в [пункте 5.2 статьи 7](#) Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном [частями 3 и 4 статьи 9](#) Закона о Долевом Участии.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **30.06.2026** (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «Передаточный Акт»), или

одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, 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 Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта 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 каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик в порядке и в сроки, установленные законодательством РФ, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства

участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня передачи Объекта.

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

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

6.7. В случае заключения Договора в отношении Объекта, по которому силами Застройщика будет выполняться отделка, Стороны согласовывают условия Отделки и требования, предъявляемые к качеству такой отделки в Приложении 1-б к настоящему Договору.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте и входящих в состав Объекта элементов отделки составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Требования СП 71.13330.2017 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, применяются только в части, не урегулированной Приложением 1-б. При этом Стороны пришли к соглашению, что отклонения, не регламентированные Приложением 1-б, но регламентированные СП 71.13330.2017 "Изоляционные и отделочные покрытия" применяются к качеству Объекта долевого строительства с учетом повышения верхней планки допустимого отклонения на величину не более 4 мм.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, и он согласен, что цена Договора сформирована с учетом качества Объекта долевого строительства исходя из максимально допустимых отклонений, установленных настоящим пунктом и Приложением 1-б.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно:

- нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора (в случае электронной регистрации Договора указанная доверенность не требуется);

- нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде представить Застройщику указанные документы в электронном виде, заверенные электронной цифровой подписью Участника в формате sig.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьёй 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) обязан нести бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Участник вправе исполнять обязанности, предусмотренные п. 7.1.4 настоящего Договора, путём заключения договора с управляющей организацией, осуществляющей управление Жилым домом на основаниях, установленных жилищным законодательством Российской Федерации (в том числе с управляющей организацией, с которой Застройщик заключит договор управления Жилым домом в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до момента выбора способа управления Жилым домом собственниками жилья или определения управляющей организации по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации), и оплаты услуг, оказываемых управляющей организацией по такому договору.

При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей организацией Участник должен учитывать, что это не освобождает его от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта соразмерно площади Объекта и соответствующей доли в праве собственности на общее имущество в Жилом доме.

7.1.6. После подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо после составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта, подлежит государственной регистрации право собственности на Объект, в соответствии с ч. 6 ст. 16 Закона о Долевом Участии. Участник обязуется произвести оплату государственной пошлины в размере, установленном Налоговым кодексом РФ за государственную регистрацию права собственности на Объект.

У Участника при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьёй 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьёй 4 настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору.

Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

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

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

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п. 7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.11. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде жилого дома (в том числе любое остекление балконов, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания), в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

7.1.12. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог/последующий залог Банку (Кредитору), в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.13. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.14. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.15. При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки), в том числе о механических повреждениях.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

7.4. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору осуществляется только с письменного согласия **АО «Банк ДОМ.РФ»**.

Застройщик вправе использовать денежные средства Участника долевого строительства на строительство объектов социальной инфраструктуры и /или на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на его строительство, реконструкцию за счет денежных средств,

уплачиваемых участником долевого строительства по заключенному договору в соответствии с требованиями Федерального закона 214-ФЗ, в размере не более планируемой стоимости строительства социального объекта, при условии безвозмездной передачи объектов социальной инфраструктуры в собственность г. Москвы на основании заключенного Застройщиком с органом государственной власти договора, соглашения, на что Участник долевого строительства выражает свое согласие. В случае изменения положений Федерального закона 214-ФЗ в отношении использования денежных средств Участника долевого строительства на строительство объектов социальной инфраструктуры, Застройщик осуществляет использование денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным [частью 7](#) ст. 15.5 Закона о Долевом Участии, либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником и Застройщиком либо по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных [частью 8](#) ст. 15.5 Закона о Долевом Участии. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик, после получения от Участника заявления на возврат денежных средств, обязуется возратить Участнику долевого строительства, уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника, указанный в заявлении.

10.3. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки, в случае расторжения настоящего Договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства, при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему Договору. В этом случае Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 10% (Десять процентов) от Цены договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет

Застройщика, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего Договора.

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. Участнику долевого строительства разъяснено и ему понятно, что нарушение условий эксплуатации объекта долевого строительства, а также нарушение архитектурного облика жилого дома, может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

10.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (Трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу и/или электронной почте:

(указать электронную почту)

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. В случае предоставления Участником контактных данных (номер телефона, адрес электронной почты) Застройщик имеет право по предоставленным контактным данным информировать Участника о ходе исполнения Договора путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте. Для целей реализации данного условия Участник обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

11.6. Уведомление Участника со стороны Застройщика, за исключением уведомлений для которых законом предусмотрен особый порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона Участника, которые указаны в п. 12 настоящего Договора.

11.7. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает дееспособностью в полном объеме, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, способен понимать значение своих действий и руководить ими, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно. Участник подтверждает, что Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, не нарушает каких-либо его интересов и прав, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Участник подтверждает, что понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем Договоре, Участнику известно.

11.8. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

11.9. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе.

11.10. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства.
- Приложение № 1-б - Требования к качеству отделки объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗОРГЕ 25"

Местонахождение: **108814, Москва г, Коммунарка р-н, Коммунарка п, Ясная ул, дом № 1, помещение VIII**

ОГРН 1187746583199 ИНН 7751145098 КПП 775101001

Представитель по доверенности

Участник:



**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

Основные характеристики Жилого дома:	
Жилой дом:	25
Корпус:	25
Секция:	1
Вид:	Множкквартирный дом
Назначение:	Жилое
Количество этажей:	16+2 подземн.
Общая площадь (кв.м.):	29 288,60
Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	A+
Класс сейсмостойкости:	5
Основные характеристики Объекта:	
Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	Место для ввода текста.
Номер этажа Жилого дома:	Место для ввода текста.
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	Место для ввода текста.
Количество комнат:	Место для ввода текста.
Площади комнат (кв.м.):	Место для ввода текста.
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	Место для ввода текста.
Лоджия/балкон	Место для ввода текста.
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	Место для ввода текста.
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	Место для ввода текста.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Представитель по доверенности

Участник:

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Для квартир с чистовой отделкой Перечень работ на объекте долевого строительства, выполняемых в соответствии с проектом

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику с отделкой и инженерным оборудованием в следующей степени готовности в соответствии с проектом:

№	Виды работ	Содержание работ
1	Строительный адрес Объекта	Москва, САО г. Москва, Сокол, ул. Зорге, вл. 25
2	Возведение стен и перегородок	Выполняются все стены по периметру Квартиры и внутриквартирные перегородки, под отделку в соответствии с проектом
3	Установка дверей и окон	<ul style="list-style-type: none"> Входная дверь с панелью и обрамлением из МДФ (металлическая, оборудуется замком и ручками, проем обрамляется наличником или выполняются откосы) Двери на балконы и лоджии (стеклопакет, алюминиевый или ПВХ профиля, фурнитура в комплекте) Межкомнатные двери и дверь в кухне филенчатые в эмали с декоративным наличником, высота полотна 2,4 м (оборудуются ручками, проем обрамляется наличником или выполняются откосы или скрытая установка) Дверь ванная комната/санузел в скрытом коробе в цвет стен высота полотна 2,4 м Окна (стеклопакет, алюминиевый или ПВХ профиля, фурнитура в комплекте) Подоконные доски Оконные откосы (ГКЛ или штукатурка, окраска)
4	Балконы и лоджии (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> Выполняются в соответствии с проектом и конструктивным решением здания. Остекление выполняется в соответствии с архитектурным решением здания Покрытие пола (напольная керамическая плитка или керамогранит или бетонная плитка) Отделка стен в соответствии с архитектурным решением фасадов здания
5	Терраса (при наличии)	<ul style="list-style-type: none"> Пол террасы – тротуарная плитка. Предельно допустимая полезная нагрузка на пол террасы – 90 кг/м.кв (без учёта предельной снеговой нагрузки). Не допускается демонтаж финишного покрытия, в том числе частичный. Не допускается любое механическое воздействие на покрытие, приводящее к потере целостности отделочного и гидроизоляционного слоя, в том числе сверление, анкеровка, штробление. Водосточные воронки – подключение к ливневой канализации, подключение греющего кабеля к общедомовой системе электроснабжения. Парапет, шахты инженерных коммуникаций – штукатурка с покраской, цвет в соответствии с проектом. Ограждение террас по наружной стене – на высоту не менее 1,2 м от уровня пола террасы в соответствии с проектной документацией. Ограждение террас соседних квартир – металлическое на высоту 1,2 м от уровня пола террасы.

		<ul style="list-style-type: none"> Наружное освещение террасы – фасадный светильник над выходом на террасу.
6	Отопление	<ul style="list-style-type: none"> Выполняется по проекту, применение в качестве отопительных приборов радиаторов или конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели, не является основанием для изменения цены договора. На поэтажных коллекторах устанавливаются поквартирные теплосчетчики
7	Сантехнические работы	<ul style="list-style-type: none"> Выполняется ввод холодного и горячего водоснабжения с выполнением трубных разводов с подключением сантехприборов (ванна и/или душевой поддон в строительном исполнении, смеситель с душем, раковина, смеситель для раковины), раковина на кухне не устанавливается. На поэтажных коллекторах предусматривается установка поквартирных счетчиков. Монтируется канализационный стояк(и) с установкой фасонных частей (отводов) с выполнением трубных разводов и подключением сантехприборов (унитаз, ванна и/или душевой поддон в строительном исполнении, раковина), раковина на кухне не устанавливается.
8	Электротехнические работы	<ul style="list-style-type: none"> Установка квартирного щита с автоматическими выключателями и дифференциальными автоматами – в соответствии с проектом. Выполняется комплекс электромонтажных работ, в т.ч.: Установка выключателей и розеток Подсветка ниш для штор Освещение: точечные светильники (сан.узлы, коридоры, жилые комнаты), трековые светильники (кухни, кухни-гостиные, в зоне кухни-гостиной возможно дополнительное освещение точечными светильниками), трековые светильники и точечное освещение (мастер-спальные) Вывод под настенный светильник или подсветку зеркала в санузлах Вывод в зоне кровати для организации светового эффекта «парящей кровати» и установки электрооборудования (розетки, подсветка) в изголовье кровати (жилые комнаты) Электрические полотенцесушители в санузлах Вывод под электрокарниз для штор Выполняется комплекс работ по устройству электрических тёплых полов в местах напольного покрытия из плитки / керамогранита (кроме летних помещений)
9	Слаботочные сети	<ul style="list-style-type: none"> Осуществляется ввод слаботочных систем в квартиру с установкой оконечных устройств в соответствии с проектом. Подключение сигнала слаботочных систем выполняется Участником самостоятельно и за свой счет по отдельному договору после передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному Акту.
10	Вентиляционные работы	<ul style="list-style-type: none"> Монтируются вентиляционные межэтажные короба с вскрытыми вентиляционными отверстиями с установкой отводов и вентиляционных решеток. Выполняется вентиляционная шахта под отделку. Для последних этажей устанавливаются канальные бытовые вентиляторы с обратными клапанами.
11	Кондиционирование	<ul style="list-style-type: none"> Предусмотрена настенная система кондиционирования под ключ, с установкой внутренних и внешних блоков в местах, предусмотренных проектом.

12	Функционал «Умная квартира»	<ul style="list-style-type: none"> В рамках реализации функционала «Умная квартира» в Объекте при производстве отделки предусматривается установка следующих умных устройств*: <ul style="list-style-type: none"> * При этом под умным устройством понимается устройство, соединённое с другими устройствами через сеть и которое может работать в определённой производителем степени автономно и интерактивно, а именно: <ol style="list-style-type: none"> Коммутатор встраиваемый - реле, монтируемое под стандартную розетку или выключатель и управляемое из приложения (в кухне, каждой жилой комнате) Диммер встраиваемый - аналог умного выключателя (включение, выключение, диммирование) (в коридоре, кухне, каждой жилой комнате) Мультисенсор – устройство, которое обеспечивает контроль температуры, влажности, движения, освещенности, шума, качества воздуха. Дополнительно: управление по Zigbee, датчик CO2 (в кухне, каждой жилой комнате) Термостат – устройство, которое обеспечивает управление теплым полом (в каждом санузле) Беспроводная термоголовка – устройство, которое обеспечивает управление радиатором отопления (на каждый внешний радиатор) Датчик открытия – устройство, которое обеспечивает контроль открытия двери (в коридоре) Система устранения протечек – Комплекс устройств, подключаемых к сети водоснабжения ГВС и ХВС. При появлении протечки воды передает команду электромагнитным клапанам ГВС и ХВС на перекрытие подачи воды. Включает в себя - шаровый кран с электроприводом, контроллер протечки, датчик протечки (в мокрых зонах – кухня, санузел) Умная колонка с голосовым управлением – устройство с возможностью голосового управления, а также передает сигналы на умные устройства. <p>Окончательный функционал устройств, их назначение и количества определяется производителем соответствующего устройства в процессе разработки проектной документации.</p> <p>Выбор производителя устройств для реализации функционала «Умная квартира» осуществляется Застройщиком самостоятельно.</p> <p>Управление функционалом «Умная квартира» также может быть возможно с использованием программных средств/приложений, при условии, что производитель устройств обеспечит такую возможность.</p> <p>Настройка функционала «Умная квартира» осуществляется Участником самостоятельно после получения Объекта по Передаточному Акту.</p>
13	Другое	Устанавливаются устройства для управления отдельными элементами инженерных систем Объекта долевого строительства.
14	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью отделочных работ Объекта (см. ниже):

Ведомость внутренней отделки помещений Объекта

№	Наименование помещений	Потолки	Полы	Стены
---	------------------------	---------	------	-------

1	Кухня	<ul style="list-style-type: none"> - натяжной потолок - декоративный потолочный карниз 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - керамогранит / инженерная доска - керамогранит + инженерная доска (для кухни-гостиной) - плинтус из композитных материалов - пробковый компенсатор на стыке покрытий 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - окрашивание/оклеивание стен обоями под покраску с краской в соответствии с проектом - декоративные настенные молдинги.
2	Прихожая	<ul style="list-style-type: none"> - натяжной потолок 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - инженерная доска + керамогранит - плинтус из композитных материалов - пробковый компенсатор на стыке покрытий 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - окрашивание/оклеивание стен обоями под покраску с краской в соответствии с проектом - декоративные настенные молдинги.
3	Санузел/ванная комната	<ul style="list-style-type: none"> - натяжной потолок 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - мозаика керамогранит - плинтус из керамогранита 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - окрашивание влагостойкой краской, облицовка керамогранитом - окрашивание, облицовка керамогранитом - керамогранит 60*120 на всю высоту стен, декор из керамогранита на акцентной стене
4	Жилые комнаты	<ul style="list-style-type: none"> - натяжной потолок - декоративный потолочный карниз 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - инженерная доска - плинтус из композитных материалов 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - окрашивание/оклеивание стен обоями под покраску с краской в соответствии с проектом - декоративные настенные молдинги
5	Лоджии/балконы	<ul style="list-style-type: none"> - окраска 	<p>Выполняется:</p> <ul style="list-style-type: none"> - керамическая плитка / керамогранит - плинтус из керамогранита/ бетонная плитка 	<ul style="list-style-type: none"> - окраска

Перечень строительных и отделочных работ и инженерного обеспечения, выполняемых на Объекте долевого строительства, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией.

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или ее частей;

нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

Участник:



Требования к качеству отделки объекта долевого строительства

Руководствуясь п. 1 ст. 4 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", п. 1 ст. 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ, Стороны согласовали следующие условия о качестве объекта долевого строительства.

Стороны также согласовали, что визуальный осмотр производится без применения ручного бокового светильника, либо иного технического средства, обеспечивающего искусственное освещение.

1.1. Требования к качеству стен и элементов (оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п.):

- допускаются отклонения поверхностей стен от вертикали до 12 мм на всю высоту помещения;
- допускаются отклонения поверхностей стен, отделанных плиткой, от вертикали до 15 мм на всю высоту помещения;
- допускаются отклонения поверхностей стен от горизонтали до 5 мм на 1 м;
- допускаются отклонения поверхностей стен, отделанных плиткой, от горизонтали до 7 мм на 1 м;
- допускаются отклонения оконных и дверных откосов, пилястр, столбов и т.п. от вертикали и горизонтали до 12 мм на весь элемент - допускается просвет между двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью стен до 4 мм;
- допускается отклонение от прямого угла при измерении угломером +/- 5 градусов (угол для кухонной мебели, углы в санузлах).

По поверхностям, к декоративным свойствам которых предъявляются обычные требования (поверхности предназначены для нанесения декоративных штукатурок, для нанесения структурных красок и покрытий, для приклейки обоев) - допускается наличие царапин, раковин, задиоров глубиной не более 3 мм (при сплошном визуальном осмотре). Тени от бокового света допускаются.

1.2. Требования к качеству малярных работ:

- допускаются незначительные отличия по цвету в пределах одного тона по каталогу (палитре) производителя;
- допускаются следы от кисти или валика, следы краски и неровности которые должны быть незаметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м от осматриваемой поверхности;
- допускаются исправления малярных работ, выделяющиеся на общем фоне, которые должны быть незаметны при сплошном визуальном осмотре с расстояния 2 м от осматриваемой поверхности без применения бокового освещения.

1.3. Требования к качеству обойных работ:

- допускается при визуальном осмотре на поверхности, оклеенной обоями, воздушные пузыри диаметром не более 5 мм, замятины толщиной не более 6 мм, пятна и другие загрязнения площадью для одного элемента загрязнения не более 3 мм, а также отслоения стыков (не более 2 см) на высоте не более 25 см от уровня отделанного пола. Общая площадь воздушных пузырей, замятин, пятен и других загрязнений не должна превышать 2% от площади отделанной поверхности стены;

- допускается проклейка обоев во внутренних углах помещений стык в стык, либо так чтобы обойная полоса перекрывала угол на 10-20 мм, следующая полоса наклеивается в угол с нахлестом на первую.

Допускается наложение швов обоев, не превышающих 5 мм.

Допускается расхождение обойных стыков не более 0,7 мм

1.4. Требования к готовому покрытию пола.

Допускаются отклонения поверхности покрытия пола от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой:

- из напольных керамических / керамогранитных плит до 6 мм на всю длину помещения;
 - из дощатых / паркетных / ламинатных плит до 6 мм на всю длину помещения;
 - просвет между рейкой и проверяемой поверхностью пола должен быть не более 4 мм.
- Допускаются уступы/зазоры между смежными изделиями напольных покрытий из штучных материалов:

- из керамических / керамогранитных плит до 3 мм;
- из дощатых / паркетных / ламинатных плит до 2 мм.

Допускаются зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола / стены не превышающие 3 мм.

1.5. Требования к укладке плитки:

- допускаются уступы/зазоры между смежными изделиями покрытий из штучных материалов из керамических / керамогранитных плит до 3 мм (для стен);
- допускаются отклонения стен, отделанных плиткой от вертикали до 15 мм на всю высоту помещения, от горизонтали до 5 мм на 1 м;
- допускается просвет между двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью не более 4 мм;

- допускаются несовпадения профиля на стыках архитектурных деталей, бордюров и швов на 1 м длины не более 4 мм;
- допускается отклонение швов от горизонтали и вертикали на 1 м длины не более 3 мм;
- при укладке напольной плитки и облицовкой плиткой стен допускается изменение ширины швов между штучными материалами (плиткой, бордюрами) не более 3 мм от средней ширины шва. Средняя ширина шва не может превышать 4 мм;
- швы подлежат заполнению специальными шовными материалами (затирка). Допускается наличие незаполненных затиркой участков швов в сумме, не превышающей 3% от объема всех швов;
- допускается наличие сколов, царапин на плитке, не превышающих в отдельности 4 мм, и суммарной площадью, не превышающей 1% от общей площади поверхностей, отделанных плиткой;
- изменение звука при простукивании плитки (глухой звук) допускается на плитке, суммарной площадью не более 3 % от общей площади поверхностей стен и полов, отделанных плиткой. Не является недостатком изменение звука при простукивании плитки (глухой звук), если площадь, при простукивании отдельно взятой плитки, не превышает 15% от площади единичной плитки.

1.6. Требования к заполнению дверных и оконных проемов. Качество оконных/балконных конструкций. Качество дверного полотна, коробки наличников.

- отклонение установленных дверных коробок от вертикали и горизонтали должно быть не более 3 мм на 1 м длины, но не более 6 мм на всю высоту;
- зазоры между дверной коробкой и полотном должны быть не более 4 мм;
- отклонение наличника от вертикали должно быть не более 3 мм на 1 м длины, но не более 6 мм на всю высоту. В местах стыковки наличников зазоры и уступы более 0,5 мм не допускаются;
- допускаются зазоры между напольным покрытием и наличником не более 2 мм;
- допускаются механические повреждения (царапины, окалины) как на стеклопакетах, так и на ПВХ / алюминиевых профилях, не наносящих вред конструктивной прочности изделия. Площадь допустимых повреждений не может превышать 5% от общей площади оконных / балконных конструкций;
- допускаются «волосные» царапины шириной до 0,2 мм не видимые с расстояния в 1 м. Допускаются царапины суммарной длиной не более 100 мм на 1 м² остекления;
- Застройщик вправе произвести замену стеклопакетов с иной маркировкой, но с аналогичными характеристиками. Допускается отклонение толщины стеклопакетов +/- 2 мм;
- допускается повреждение ламинации оконных конструкций с уличной стороны в виде «волосных» царапин, окалины суммарной площадью не более 5% от площади изделия.

1.7. Требования к устройству декоративных потолочных карнизов и плинтуса:

- допускаются уступы/зазоры между смежными элементами/изделиями до 1 мм;
- допускается количество стыков при длине стен до 5 м не более 2-х, более 5 м – не более 3-х.

1.8. Требования к устройству натяжных потолков:

- допускается отклонение плоскости от горизонтали: на 1 м длины 3 мм, но не более 15 мм на всю поверхность;
- допускаются зазоры и щели между потолочным карнизом и поверхностью потолка не превышающие 2 мм.

1.9. Требования к монтажу подоконников:

- допускается просвет между рейкой и проверяемой поверхностью подоконника не более 3 мм;
- допускается уклон подоконной доски в сторону помещения не более 3 %;
- допускаются «волосные» царапины на поверхности подоконника, не превышающие 5% от общей площади изделия.

1.10. Требования к монтажу системы отопления:

- допускаются отклонения при установке радиатора отопления от горизонта не более 10 мм.

1.11. Требования к установке оконечных точек электроподключений и водорозеток (смесители, санфаянс):

- допускается отклонение от горизонта и вертикали не более 1 мм.

1.12. Требования к качеству монтажа и изделий холодного остекления:

- допускается люфт отливов и нащельников, а также наличие механических повреждений на их поверхности суммарной площадью не более 5%.

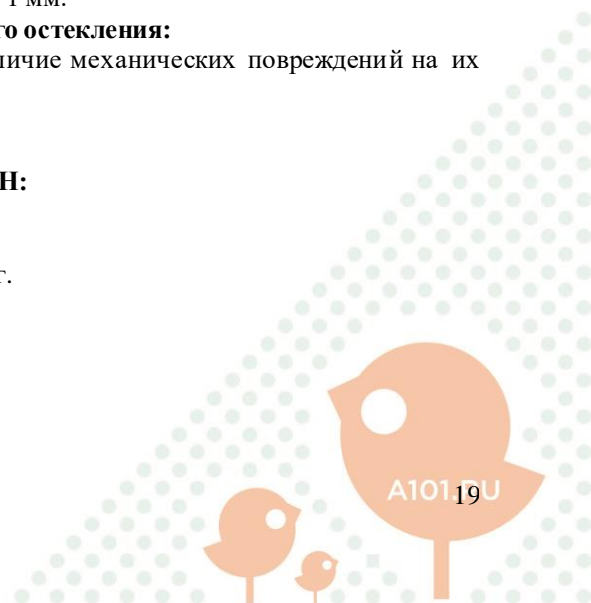
ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Представитель по доверенности

№ *SignerAndTrust.TrustNumber* от *SignerAndTrust.TrustStartDate* г.

SignerAndTrust.SignFullName



Участник:
#TableRow

Фамилия, Имя, Отчество прописью
OpportunityClient.MemberSignature

подпись

План Объекта

Дом № 25 (корпус № 25), план _____ этажа Жилого дома

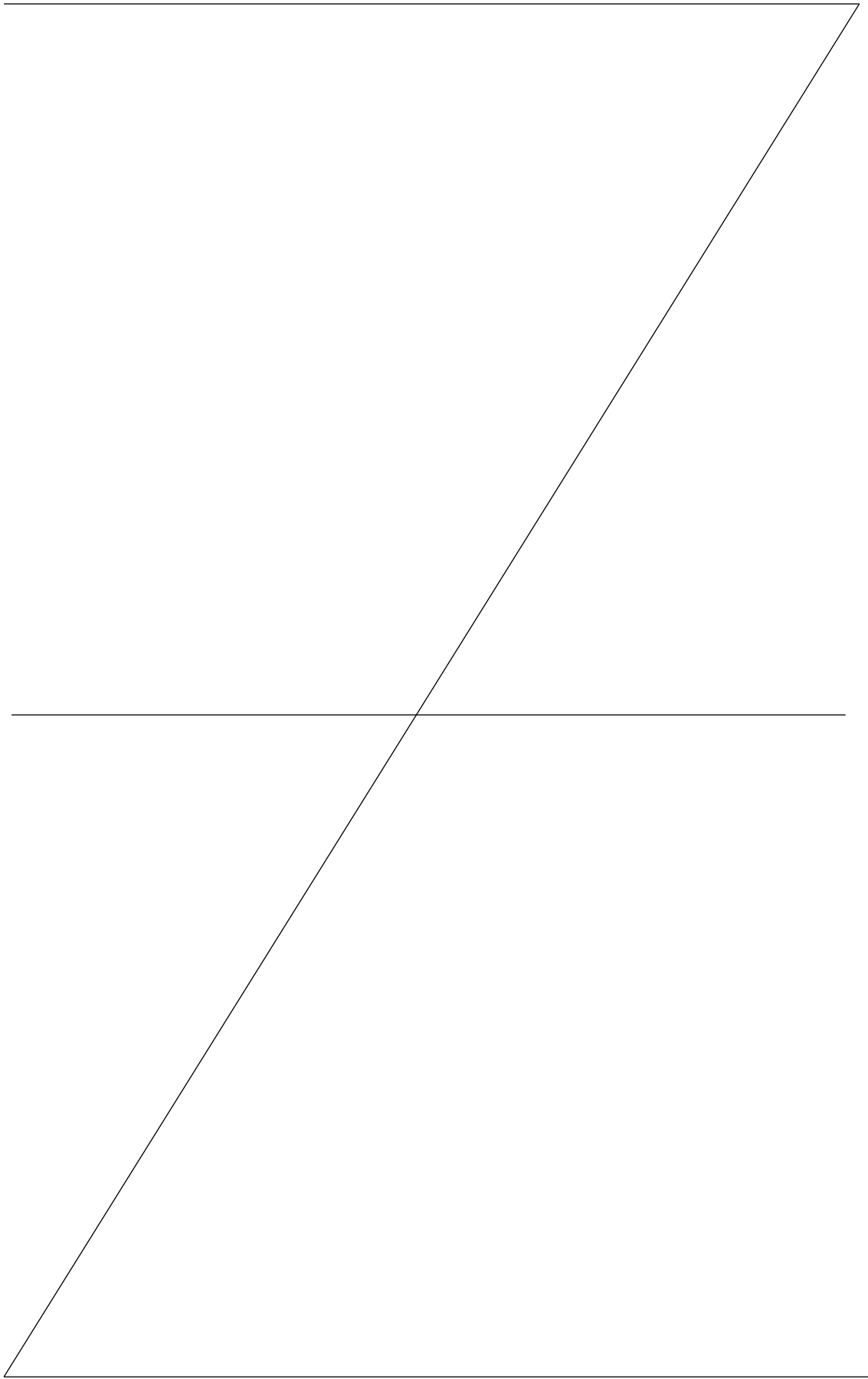
Местоположение Объекта на _____ этаже Жилого дома

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:
Представитель по доверенности

Участник:





#EmptyPage

Всего прошнуровано и пронумеровано
_____ (_____) листа(ов)

Участник:

#TableRow

_____	_____
Фамилия, Имя, Отчество прописью	подпись
OpportunityClient.MemberSignature	

Застройщик:
Представитель по доверенности
№ _____ *SignerAndTrust.TrustNumber* от
SignerAndTrust.TrustStartDate г.
_____ *SignerAndTrust.SignFullName*

