

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве Многоквартирного дома

г. Москва

«__» _____ 202__ года

Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации), именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гр. _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, гражданство: _____, паспорт: _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, (для физических лиц)/, _____, в лице _____, действующего на основании _____ (для юридических лиц),

именуем _____ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**»,

руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учётом требований Закона РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», на основании результатов аукциона в электронной форме на право заключения договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома (Протокола № _____ итогов проведения аукциона на право заключения договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома от _____ года (в случае проведения аукциона) / Протокола № _____ рассмотрения заявок на участие в аукционе от _____ (в случае допуска к участию в аукционе единственного участника) / Протокола № _____ признания победителя аукциона уклонившимся от заключения договора и передачи права заключения договора от _____ (в случае уклонения, отказа победителя от заключения договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома) (далее по тексту – «Протокол аукциона»), действуя добровольно, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве Многоквартирного дома (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик – Московский фонд реновации жилой застройки (сокращённое наименование – Фонд реновации) – унитарная некоммерческая организация, учрежденная в организационно-правовой форме фонда, и зарегистрированная 11 октября 2017 года в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» и постановлением Правительства Москвы от 8 августа 2017 года № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки».

Фонд реновации наделен правом выступать в качестве Застройщика и привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов на основании договоров участия в долевом строительстве в порядке, установленном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), с учётом следующих особенностей:

положения статьи 2, частей 1 – 2.6, 4, 5 статьи 3, части 1, пунктов 2, 7 части 2 статьи 3.1, статей 13, 15, 15.4, 18 – 18.2, пунктов 4, 7 части 1, пункта 5 части 2 статьи 20 и статьи 23.2 Федерального закона № 214-ФЗ в отношении деятельности Фонда реновации (а следовательно – к отношениям сторон по настоящему Договору) не применяются.

В соответствии со статьей 7.7 Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» положения частей 1.2 и 4 статьи 3 Федерального закона № 214-ФЗ, предусматривающие условия привлечения денежных средств

участников долевого строительства при условии исполнения обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд или размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, в отношении деятельности Застройщика и к настоящему Договору не применяются. **Условия, предусмотренные пунктами 5 и 6 части 4 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ, в настоящий Договор не включены и не применяются.**

Земельный участок – земельный участок, расположенный по адресу: город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Измайлово, 3-я Прядильная улица, земельный участок 4, имеющий общую площадь 9 088 кв. м, кадастровый номер: 77:03:0005003:9425, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: 2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). 2.7. Обслуживание жилой застройки. 2.7.1. Хранение автотранспорта. 3.1.1. Предоставление коммунальных услуг. 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка, в отношении которого между Застройщиком и городом Москвой в лице Департамента городского имущества города Москвы заключен Договор аренды земельного участка от 24.06.2024 № И-03-002933, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав), о чём 29.08.2024 сделана запись регистрации № 77:03:0005003:9425-77/051/2024-2.

Многokвартирный дом – Жилой дом с приспособлением подземной автостоянки под защитное сооружение гражданской обороны - "укрытие" (ЗСГО) с инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых домов по адресам: ул. Прядильная 3-я, д. 4, корп. 2; ул. Прядильная 3-я, д. 4, корп. 3) по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Измайлово, 3-я Прядильная улица, земельный участок 4, (3-я Прядильная улица вл. 4) (Восточный административный округ), строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **г. Москва, ВАО, внутригородская территория муниципальный округ Измайлово, 3-я Прядильная улица, земельный участок 4.** Почтовый адрес Многоквартирного дома уточняется по окончании строительства.

Объект долевого строительства – жилое помещение – квартира, подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящая в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника.

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после проведения Обмеров и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Проектная декларация – информация о Застройщике и о проекте строительства. Оригинал Проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства в сети интернет по адресу в сети «Интернет» с доменным именем «наш.дом.рф» до направления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве.

Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) – общая площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех отапливаемых помещений (жилых комнат и вспомогательных помещений), а также площадь летних помещений лоджий, веранд, балконов, террас, умноженных на коэффициент 0,3 (для балконов и террас), 0,5 (для лоджий) или 1,0 (для веранд), определенная в соответствии с действующим законодательством и используемая для определения цены Договора при его заключении.

Обмеры – уточнение площади Объекта долевого строительства в ходе проведения технической инвентаризации, выполняемой Государственным бюджетным учреждением города Москвы Московское городское бюро технической инвентаризации (далее – ГБУ МосгорБТИ) в целях технического учета жилищного фонда в городе Москве.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, определенная по результатам произведенных Обмеров, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: коэффициент 0,3 (для балконов и террас),

0,5 (для лоджий) или 1,0 (для веранд), которая применяется для проведения взаиморасчетов Сторон.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации при государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте долевого строительства, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Разрешение на строительство – распорядительный документ, являющийся основанием для строительства Многоквартирного дома.

Строительство ведётся на основании Разрешения на строительство № 77-03-022253-2025, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 13.08.2025.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение Застройщиком обязательств по строительству Многоквартирного дома (или очереди/этапа строительства в составе Многоквартирного дома), в котором расположен Объект долевого строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, техническим регламентам и проектной документации, а также выполнение обязательств Застройщика относительно качества произведенных работ.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику соответствующий Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства с оформлением соответствующих документов.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения/квартиры), определены в Приложениях № 1 и № 2 к Договору.

1.3. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Многоквартирного дома определяется в Приложениях № 3 и № 4 к Договору.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

1.5. Право на оформление в собственность/общую совместную собственность (*при совместном участии супруга*)/в общую долевую собственность Участника: / (доли прописью) - ФИО , / (доли прописью) - ФИО Объекта долевого строительства, возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по Договору.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена Договора определена в соответствии с Протоколом аукциона и составляет _____ (_____) рублей ____ копеек (НДС не облагается) применительно к Площади Объекта долевого строительства (приведенной площади), равной _____ (_____) кв. м.

Стоимость одного квадратного метра определена для цели итоговых расчётов Сторон

(пункт 3.6 Договора) в размере¹ _____ (_____) рублей __ копеек.

2.2. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных пунктом 2.3 настоящего Договора.

2.3. Цена Договора может быть изменена:

2.3.1. по требованию Застройщика – в случае внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации – посредством подписания дополнительного соглашения к Договору;

2.3.2. по уведомлению Застройщика – до подписания Сторонами передаточного акта (далее по тексту – «Передаточный акт», форма согласована в Приложении № 5 к Договору) в случае изменения (уточнения) Площади Объекта долевого строительства (приведенной площади) в соответствии с пунктом 3.6 Договора по результатам Обмеров – без подписания дополнительного соглашения к Договору: посредством проведения Сторонами окончательного расчёта;

2.3.3. по соглашению Сторон – в случае внесения изменений в состав Объекта долевого строительства – посредством подписания дополнительного соглашения к Договору.

2.4. Услуги Застройщика, предусмотренные разделом 5 настоящего Договора, не облагаются НДС на основании подпункта 23¹ пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ. Счёт-фактура в части услуг Застройщика в адрес Участника не выставляется (пункт 3 статьи 169 Налогового кодекса РФ).

3. ПОРЯДОК РАСЧЁТОВ

3.1. Оплата цены Договора может осуществляться Участником в безналичном порядке как за счёт собственных, так и за счёт кредитных средств.

Задаток, внесённый Участником для участия в аукционе в электронной форме на право заключения договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома, в размере _____ (_____) рублей __ копеек, перечисляется электронной торговой площадкой на счёт Застройщика и засчитывается Застройщиком после государственной регистрации Договора в счёт оплаты цены Договора.

В случае, если по каким-либо причинам задаток не был перечислен на счёт Застройщика, Участник обязуется производить оплату цены Договора в полном объёме – в размере, указанном в п. 2.1 Договора.

Оставшаяся часть цены Договора в размере _____ (_____) рублей __ копеек должна быть оплачена Участником в порядке, установленном настоящим пунктом.

По соглашению Сторон в соответствии с частью 1 статьи 329 Гражданского кодекса РФ в целях обеспечения исполнения обязательств Участника по оплате цены Договора в полном объеме в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Участник осуществляет депонирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек (НДС не облагается), путём открытия безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта плательщика аккредитива в Банке-эмитенте.

Банк-эмитент и Исполняющий банк по аккредитиву – _____².

Срок аккредитива составляет 60 (Шестьдесят) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия. Условия аккредитива должны предусматривать, что в случае приостановки регистрации настоящего Договора срок аккредитива продлевается на 90 (Девяносто) дней.

Банк высылает уведомление об открытии аккредитива на электронный адрес **Denis.Yurchishen@mosfr.ru**. Участник также обязан уведомить Застройщика об открытии

¹ Стоимость одного квадратного метра определяется расчётным способом путём деления цены Договора, определённой Протоколом аукциона, на Площадь Объекта долевого строительства (приведенную площадь).

² Банк-эмитент и Исполняющий банк по аккредитиву определяются Участником. Строка заполняется при заключении Договора. В случае оплаты Участником цены Договора за счет собственных средств указание на Банк-эмитент и Исполняющий банк исключается.

аккредитива с указанием реквизитов счёта и наименования Банка-эмитента и Исполняющего банка на электронный адрес, указанный в настоящем абзаце.

В случае, если после подписания Договора Участник в установленный настоящим пунктом срок не осуществил депонирование денежных средств путём открытия безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта плательщика аккредитива в Банке-эмитенте, и Застройщик принял решение об отказе от исполнения Договора в порядке, предусмотренном абзацем вторым пункта 7.4 Договора, Застройщик вправе требовать от Участника оплаты штрафа в размере суммы задатка, внесенного Участником для участия в аукционе в электронной форме на право заключения договора.

³Вариант 1. Собственные средства

3.2. Покрытие аккредитива на сумму в размере _____ (_____) рублей _____ копеек (НДС не облагается), осуществляется Участником за счет собственных средств.

Вариант 2. Кредитные средства

3.2. Покрытие аккредитива на сумму в размере _____ (_____) рублей _____ копеек (НДС не облагается), осуществляется Участником за счет кредитных средств, предоставленных Участнику _____ (наименование организации) по Кредитному договору № _____ от _____ 20____, заключенному в городе _____ между Участником и банком (далее – Кредитный договор), место нахождения: _____ Кор./счет _____, ОГРН _____, ИНН _____, БИК _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), именуемым в дальнейшем Банк. Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяются условиями Кредитного договора.

На основании статей 74, 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право требования Участника по настоящему Договору находится в залоге у Банка. Залогодержателем будет являться Банк, залогодателем – Участник.

Государственная регистрация залога прав требования Участника осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Залог прав требования Участника по настоящему Договору действует с момента регистрации залога в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира (законченный строительством Объект долевого строительства) находится в залоге у банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до момента полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств перед Банком по кредитному договору. Залогодержателем будет являться Банк, залогодателем – Участник.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Вариант 3. Собственные и кредитные средства

3.2. Покрытие аккредитива на сумму в размере _____ (_____) рублей _____ копеек (НДС не облагается), осуществляется Участником за счет собственных средств в размере _____ (_____) рублей _____ копеек и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей _____ копеек, предоставленных Участнику _____ (наименование организации) по Кредитному договору № _____ от _____ 20____, заключенному в городе _____ между Участником и банком (далее – Кредитный договор), место

³ В пункте 3.2 Договора выбрать вариант способа оплаты. Положения пунктов 3.2 и 3.3 Договора могут быть скорректированы Сторонами по требованию банка-эмитента до заключения Договора без изменения существенных условий пунктов и нарушения общих положений о расчётах по аккредитиву (§ 3 главы 46 Гражданского кодекса РФ).

нахождения: _____ Кор./счет _____, ОГРН _____, ИНН _____, БИК _____, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____), именуемым в дальнейшем Банк. Размер кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяются условиями Кредитного договора.

На основании статей 74, 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» право требования Участника по настоящему Договору находится в залоге у Банка. Залогодержателем будет являться Банк, залогодателем – Участник.

Государственная регистрация залога прав требования Участника осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Залог прав требования Участника по настоящему Договору действует с момента регистрации залога в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» квартира (законченный строительством Объект долевого строительства) находится в залоге у банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до момента полного и надлежащего исполнения Участником своих обязательств перед Банком по кредитному договору. Залогодержателем будет являться Банк, залогодателем – Участник.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.3. Для исполнения аккредитива Участник поручает Застройщику предоставить в Банк-эмитент оригинал или скан-копию (либо копию на бумажном носителе, заверенную уполномоченным Застройщиком лицом) настоящего Договора с отметкой уполномоченного органа о переводе договора в форму электронного образа с указанием даты, фамилии и инициалов, подписи уполномоченного лица или электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Участник.

Участник подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что после государственной регистрации Договора Застройщик вправе в любое время направить в Банк-эмитент документы, предусмотренные настоящим пунктом, в целях проведения платежа на лицевой счёт Застройщика.

3.4. В случае, если на момент государственной регистрации настоящего Договора, а равно на дату обращения Застройщика в Банк-эмитент аккредитив будет закрыт, либо являться недействительным, либо не будет исполнен по любым иным причинам Банком-эмитентом в течение более чем 2 (Двух) рабочих дней с момента обращения Застройщика, Участник обязан оплатить цену Договора в полном объёме на лицевой счёт Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.5. Днем исполнения обязанности Участника по оплате стоимости Объекта долевого строительства признается день зачисления денежных средств в полном объёме на лицевой счет Застройщика. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 настоящего Договора, а также является основанием для одностороннего отказа Застройщика от Договора.

3.6. В случае если в результате проведения Обмеров Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) изменится, цена Договора подлежит изменению (уточнению) исходя из разницы между Фактической площадью Объекта долевого строительства, определенной по результатам Обмеров, и площадью Объекта долевого строительства (приведенной площадью), предусмотренной в Приложении № 1 к Договору,

исходя из стоимости одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства (приведенной площади), установленной в пункте 2.1 Договора, и Стороны обязуются произвести окончательный расчет по Договору в следующем порядке:

3.6.1. После проведения технической инвентаризации Многоквартирного дома Застройщик обязуется направить Участнику уведомление об уточнении Площади Объекта долевого строительства (приведенной площади) и осуществлении окончательного расчета по Договору.

3.6.2. Для случая увеличения Площади Объекта долевого строительства (приведенной площади) по итогам его технической инвентаризации: Участник обязуется доплатить стоимость разницы площади в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика путем перечисления денежных средств на лицевой счет Застройщика.

В случае, если Участником в срок, установленный настоящим пунктом, не будет осуществлена доплата стоимости разницы площади, то данный факт будет являться просрочкой Участника (неисполнение обязательства по Договору). При этом у Участника возникает обязанность по оплате неустойки (пени), предусмотренной частью 6 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.6.3. Для случая уменьшения Площади Объекта долевого строительства (приведенной площади) по итогам его технической инвентаризации: Застройщик обязуется возратить на банковский счет Участника, указанный в разделе 10 настоящего Договора, стоимость разницы площади в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты получения Участником уведомления об уточнении Площади Объекта долевого строительства (приведенной площади) и осуществления окончательного расчета по Договору.

При этом в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником соответствующего уведомления Застройщика Участник вправе письменно известить Застройщика об изменении своих банковских реквизитов и об иных возражениях, по истечении которого в отсутствие такого заявления Участника Застройщик вправе осуществить возврат стоимости разницы площади на банковский счет Участника, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

3.6.4. Произведенный Сторонами окончательный расчет по Договору (оплата стоимости разницы площади) считается достижением Сторонами соглашения об уточнении Площади Объекта долевого строительства (приведенной площади) и изменении цены Договора. При этом Дополнительное соглашение к Договору Сторонами не оформляется.

4. ПЕРЕДАЧА И ПРИНЯТИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Предполагаемый срок завершения строительства Многоквартирного дома и получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию указан в Проектной декларации.

4.2. Не позднее «31» марта 2028 г. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства с техническими характеристиками, определенными Сторонами в Договоре и приложениями к нему.

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту. Объект долевого строительства передается Участнику при условии совершившегося исполнения им предусмотренных Договором и действующим законодательством денежных обязательств перед Застройщиком.

В случае, если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Стороны вправе согласовать новый срок передачи Объекта долевого строительства. Изменение срока передачи оформляется подписанным Сторонами дополнительным соглашением к Договору, подлежащим государственной регистрации.

4.3. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику досрочно, но не ранее получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом приемка-передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в соответствии с порядком, установленным в настоящем разделе Договора. При уклонении

Участника от такой досрочной приемки наступают последствия, предусмотренные в пункте 4.7 Договора.

4.4. Застройщик обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или должно быть вручено Участнику лично под расписку.

Застройщик также вправе дополнительно уведомить Участника о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче по электронной почте и (или) sms-сообщением (включая мессенджеры) по адресу и номеру, указанным в разделе 10 настоящего Договора.

4.5. Участник обязуется приступить к приёмке от Застройщика Объекта долевого строительства по Передаточному акту в течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче и завершить приёмку в срок, указанный в сообщении Застройщика, направленном согласно пункту 4.4 Договора, подписанием Передаточного акта либо акта о несоответствии (далее по тексту – «Акт о несоответствии»), предусмотренного пунктом 4.6 Договора. Участник не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту по причине обнаружения недостатков, кроме случая наличия существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

4.6. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства его несоответствия условиям Договора о качестве – существенных недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок, срок их устранения, согласованный Сторонами, а также новый срок передачи Объекта долевого строительства, в течение которого Участник долевого строительства обязуется повторно осмотреть Объект долевого строительства в целях контроля устранения выявленных недостатков. После устранения перечисленных дефектов (недостатков) в Акте о несоответствии Участник обязан принять Объект долевого строительства в пределах срока, указанного в Акте о несоответствии.

4.7. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту в сроки, установленные в пунктах 4.2 и 4.5 Договора, а равно при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства при отсутствии в нем существенных дефектов и/или недостатков, отражённых в Акте о несоответствии, Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт в порядке, установленном действующим законодательством, и направить один экземпляр Передаточного акта Участнику. При этом бремя содержания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства признаются перешедшими к Участнику со дня составления указанного одностороннего Передаточного акта.

4.8. При подписании Передаточного акта Застройщик передает Участнику ключи и определенную в соответствии с действующим законодательством инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.9. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику (удерживать Объект долевого строительства в порядке статьи 359 Гражданского кодекса РФ) до момента исполнения Участником денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком, при условии, что срок исполнения таких обязательств наступил.

Застройщик при применении удержания Объекта долевого строительства вследствие просроченной задолженности Участника по Договору вправе истребовать с Участника компенсацию своих расходов на содержание Объекта долевого строительства за весь период удержания.

4.10. Бремя содержания (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и порчи Объекта долевого

строительства переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Передаточного акта (в том числе в порядке, предусмотренном пунктом 4.7 Договора), вне зависимости от того, проживает Участник в Объекте долевого строительства или нет.

С момента перехода к Участнику бремени содержания Объекта долевого строительства он обязан нести расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. Участник вправе исполнять обязанность - путём заключения договора с управляющей организацией, осуществляющей управление Многоквартирным домом на основаниях, установленных жилищным законодательством Российской Федерации (в том числе с управляющей организацией, с которой Застройщик заключит договор управления многоквартирным домом в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками жилья или определения управляющей организации по результатам открытого конкурса по отбору управляющей организации), и оплаты услуг, оказываемых управляющей организацией по такому договору.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику Застройщик в силу закона не обязан и не будет нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и по управлению и эксплуатации Многоквартирного дома в доле, соответствующей доле площади Объекта долевого строительства в общей площади Многоквартирного дома.

При несогласии Участника заключить договор с выбранной в установленном порядке управляющей организацией Участник должен учитывать, что это не освобождает его от бремени расходов и ответственности за неоплату оказанных услуг.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1 Застройщик обязан:

5.1.1. Обеспечить строительство Многоквартирного дома своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

5.1.2. Обеспечить проектирование и строительство Многоквартирного дома путем заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии (допуски), и, осуществить мероприятия по разрешению необходимых правовых, технических, организационных и финансовых вопросов.

5.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.4. Уведомить Участника о невозможности завершения строительства Многоквартирного дома и/или невозможности передачи Объекта долевого строительства в установленные Договором сроки и направить предложение о внесении изменений в Договор.

5.1.5. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

5.1.6. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.2. Участник обязан:

5.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором. Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на лицевой счет Застройщика. Уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в установленном законом размере.

5.2.2. После получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе досрочно) приступить к его принятию в течение 3 (Трёх) рабочих дней со дня получения указанного сообщения и завершить приёмку в срок, указанный в сообщении Застройщика.

5.2.3. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.4. В срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней со дня подписания Сторонами Передаточного акта – обратиться в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в целях государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства (квартиру) в установленном законодательством порядке, а также уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию права собственности в порядке и размере, установленных законодательством Российской Федерации.

5.2.5. В случае, если Участником были произведены изменения конструктивных элементов до подписания Передаточного акта, Участник обязан своими силами и за свой счет в срок не более 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние.

6. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИИ

6.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать нормативным требованиям. Получение Застройщиком разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию по правилам статьи 55 Градостроительного кодекса РФ свидетельствует о соответствии Объекта долевого строительства установленным требованиям. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения по сравнению с указанной в Приложении № 1 Договора проектной площади за счёт встречного изменения площади другой комнаты или вспомогательного помещения при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, или изменилась в допустимых пределах.

6.2. Застройщик в ходе строительства Многоквартирного дома вправе вносить в проектную документацию изменения, соответствующие обязательным к соблюдению требованиям действующего законодательства. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Многоквартирного дома. Участник уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование (если их установка предусмотрена Договором), форма, вид и размер оконных, дверных, балконных (при наличии) проемов в Многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком. Существенным изменением размера передаваемой Участнику площади Объекта долевого строительства Стороны определяют изменение Фактической площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) по отношению к приведённой площади.

6.3. До государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник не вправе проводить какие-либо работы в Объекте долевого строительства, которые изменяют его физические и (или) технические характеристики. В случае нарушения обозначенного обязательства Застройщик вправе взыскать с Участника средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

6.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению его качества, или с иными недостатками,

которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от лица, непосредственно выполнявшего работы по строительству Многоквартирного дома (генподрядчика/исполнителя): безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены Договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник не вправе требовать замены Объекта долевого строительства на иной объект недвижимости.

6.5. Стороны пришли к соглашению о том, что, если по условиям пункта 1.2 Договора Объект долевого строительства передается Участнику с отделкой, то перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства, содержится в Приложении №2 к Договору. При этом выбор отделочных материалов (в части вида, марки, производителя, любых иных характеристик), включая сантехнические, столярные изделия и иное оборудование, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик вправе, не ухудшая условий, предусмотренных Договором, по своему усмотрению изменять уровень (особенности) отделки Объекта долевого строительства, в том числе устанавливать в Объекте долевого строительства дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки. Места установки любых изделий и оборудования, а также размер, марка, и иные их характеристики определяются Застройщиком самостоятельно.

6.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока начинается с даты подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства, в том числе в порядке, установленном пунктом 4.7 Договора.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, начинается со дня подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче (в том числе в порядке, установленном пунктом 4.7 Договора) любого объекта долевого строительства, расположенного в Многоквартирном доме.

Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие предметы Объекта долевого строительства, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует такому гарантийному сроку.

В случае передачи Объекта долевого строительства с отделкой согласно пункту 1.2 Договора, гарантийный срок на отделочные работы и материалы, сантехнические и столярные изделия, указывается в Приложении № 2 к Договору «Перечень отделочных работ, выполняемых на Объекте долевого строительства».

6.7. Застройщик передает Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства при подписании Передаточного акта, что подтверждается непосредственно указанным актом. Участник обязан ознакомиться с положениями Инструкции по эксплуатации и не вправе в дальнейшем ссылаться на свою неосведомленность в отношении информации, включенной в такую Инструкцию.

6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, санитарно-гигиенических требований, в том числе требований по поддержанию в Объекте долевого строительства надлежащего температурно-влажностного режима, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего или несвоевременного их обслуживания и ремонта (включая, но не ограничиваясь перепланировкой, реконструкцией, переоборудованием и т.д.), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных правил и условий эффективного и безопасного использования (эксплуатации) Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения,

конструктивных элементов, изделий (в том числе предусмотренных Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.9. При выявлении недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства в течение гарантийного срока Участник вправе направить Застройщику письменное сообщение с описанием гарантийного случая.

В пределах гарантийного срока Участник вправе обратиться с соответствующим письменным заявлением в организацию, осуществляющую по поручению Застройщика гарантийное обслуживание Многоквартирного дома. В случае обнаружения недостатков в общем имуществе Многоквартирного дома – требования об их устранении предъявляются Участником организации, осуществляющей управление Многоквартирным домом. Обозначенная организация дает оценку причинам обнаруженных недостатков и обеспечивает их устранение.

6.10. В случае непринятия Участником без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в настоящем разделе Договора.

6.11. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. В Объекте долевого строительства допускаются отклонения от ГОСТ, СНиП, СП, и иных требований, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ОДНОСТОРОННЕЕ РАСТОРЖЕНИЕ, ОСОБЕННОСТИ ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. При этом обязательства Сторон, предусмотренные Договором и подлежащие исполнению Сторонами до момента его государственной регистрации, возникают и прекращаются в порядке, установленном пунктом 7.2 Договора. Договор действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

7.2. В течение 2 (Двух) дней с даты подписания Сторонами Договора, указанной в его преамбуле, Участник предоставляет представителю, указанному Застройщиком, необходимые документы, в том числе документ, подтверждающий оплату Участником государственной пошлины, для осуществления необходимых действий по подаче Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для целей его государственной регистрации.

В случае непредставления Участником указанных в настоящем пункте документов в установленный срок, подача Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, для целей его государственной регистрации, не осуществляется.

7.3. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 1.2 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником.

7.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- при просрочке Участником исполнения обязательства по резервированию средств (открытию аккредитива) более чем на 5 (Пять) рабочих дней без применения правил пункта 7.5 Договора;

- при просрочке оплаты цены Договора по правилам, установленным пунктами 3.1 – 3.6 Договора, более чем на 2 (Два) месяца.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с настоящим пунктом, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику

уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора в порядке, установленном законом.

В случае расторжения Договора Участник утрачивает право на получение Объекта долевого строительства.

7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 7.4 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора исключительно при наличии оснований, предусмотренных законом или Договором, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. В случае расторжения настоящего Договора денежные средства подлежат возврату Участнику путем их перечисления на счёт Участника, указанный в разделе 10 настоящего Договора.

7.7. В случае заключения Участником соглашения (договора) уступки прав требований по Договору он в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты заключения такого соглашения (договора) уступки обязуется представить Застройщику письменное уведомление о новом участнике долевого строительства с приложением подтверждающих документов. Участник обязан предоставить Застройщику копию соглашения (договора) об уступке прав требования с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 3 (Трёх) дней с даты регистрации соглашения (договора).

Обязательства и расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав (требований) по Договору третьим лицам, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника с третьими лицами, являются бременем Участника.

Условия, применимые при оплате цены Договора за счет кредитных средств

7.8. Участник обязан уведомлять Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменной форме в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7.9. Уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

7.10. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ или настоящим Договором, денежные средства подлежат возврату Участнику путем их перечисления на счет Участника, открытый в Банке. Застройщик обязуется возратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк об их возврате.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение (ненадлежащее исполнение) Договора исключительно при наличии вины. Отсутствие вины доказывается Стороной, допустившей нарушение. Непринятие (несвоевременное принятие) мер к преодолению возникших препятствий надлежащего исполнения Договора признается виновным

поведением.

При этом обязательства Застройщика считаются исполненными со дня подписания Сторонами Передаточного акта, а обязательства Участника считаются исполненными со дня уплаты им цены Договора в полном объеме и подписания Передаточного акта.

8.2. В случае нарушения Застройщиком установленного в пункте 4.2 Договора срока передачи Объекта долевого строительства Участнику Застройщик обязан уплатить Участнику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.3. Сторона, надлежащее исполнение обязательств которой по Договору становится невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (Пяти) рабочих дней уведомить другую Сторону о возникших препятствиях для надлежащего исполнения Договора, подтвердив это соответствующими документами. В указанном случае срок исполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства, и на срок, необходимый для устранения последствий таких обстоятельств.

8.4. Если невозможность полного или частичного исполнения обязательств по Договору при отсутствии вины Застройщика будет существовать более 5 (Пяти) месяцев, Стороны по взаимному согласию вправе расторгнуть Договор без возмещения убытков другой Стороне, уплаты какой-либо неустойки и без уплаты процентов за пользование денежными средствами, оговорив процедуру возврата уплаченных по настоящему Договору денежных средств Участнику. Застройщик обязан доказать отсутствие своей вины за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору.

8.5. В случае просрочки передачи Объекта долевого строительства по вине Участника он обязан внести плату за жилое помещение, в том числе оплатить расходы по техническому обслуживанию (содержанию) Объекта долевого строительства, а также общего имущества Многоквартирного дома пропорционально приобретаемой им доле в общем имуществе Многоквартирного дома и коммунальные услуги за весь период со дня срока, установленного для передачи Объекта долевого строительства до даты передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке и подписания одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

8.6. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику вследствие уклонения последним от подписания Передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных условиями Договора.

8.7. В случае нарушения Участником установленного Договором срока оплаты денежных средств Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от просроченной суммы за каждый день просрочки. Уплата неустойки производится Участником на лицевой счет Застройщика. Уплата неустойки за нарушение сроков оплаты Участником денежных средств должна быть произведена не позднее момента подписания Сторонами Передаточного акта.

8.8. При нарушении Участником срока направления уведомления в соответствии с пунктом 7.7 Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты штрафа в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

8.9. При проведении Участником работ, которые привели к изменению конструктивных элементов Объекта долевого строительства (пункт 6.3 Договора) до подписания Передаточного акта, Застройщик вправе потребовать уплаты штрафа в размере 5 (Пять) процентов от цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

Застройщик вправе самостоятельно привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Объекта долевого строительства в первоначальное состояние, сверх суммы штрафа.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Застройщик подтверждает, что наделен правом привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) Многоквартирного дома. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора и в период его действия не будут заключены иные договоры, направленные на передачу права собственности на Объект долевого строительства третьим лицам.

9.2. Участник подтверждает, что перед заключением Договора ему была предоставлена вся запрошенная им надлежащая информация о его предмете и условиях, в том числе информация о Застройщике, строящемся Многоквартирном доме и Объекте долевого строительства, подлежащая доведению до сведения Участника в соответствии с действующим законодательством.

Участник изучил информацию, подлежащую раскрытию Застройщиком, и не усматривает противоречий и несоответствий между полученной им информацией и условиями Договора.

Участник подтверждает, что на момент заключения Договора он не заблуждается о его предмете. Застройщиком предоставлена полная и исчерпывающая информация. Участник подтверждает, что на момент заключения Договора он полностью дееспособен, судом в своих правах не ограничен, не находится под опекой и попечительством, может понимать значение и характер своих действий и руководить ими, осознает характер своих действий и их последствий, не находится под влиянием заблуждения или обмана относительно предмета Договора.

До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте в сети «Интернет» с доменным именем «наш.дом.рф».

9.3. Подписанием Договора Участник подтверждает, что до его заключения получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о Многоквартирном доме, в котором расположен Объект долевого строительства;
- о технических характеристиках Объекта долевого строительства;
- об установленном действующим законодательством порядке государственной регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства;
- о моменте возникновения права собственности Участника на Объект долевого строительства и на долю в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме;
- о правовых основаниях строительства Многоквартирного дома;
- о порядке оплаты цены Договора, включая информацию порядке открытия аккредитива;
- о переходе к Участнику бремени содержания Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме;
- о возможном увеличении сроков государственной регистрации договора (в том числе сроков предоставления Сторонами документов для государственной регистрации) ввиду правил ст.48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», предусматривающих особый комплект документов при государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве в многоквартирном доме.

9.4. Застройщик имеет право осуществлять все действия (операции) по обработке персональных данных Участника, полученных при заключении и исполнении Договора, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу и распространение, блокирование и уничтожение.

9.5. Днём получения уведомлений Участником является (на выбор):

- день его передачи Участнику лично, либо его уполномоченному представителю под расписку;

– день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, либо правилами соответствующего оператора, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении с учётом особенностей, установленных в пункте 9.6 Договора.

Если уведомление было направлено/передано Участнику несколькими способами, указанными в настоящем пункте, то днем получения такого уведомления Участником будет являться наиболее ранняя дата его получения.

9.6. Надлежащим доказательством доставки почтового отправления (или невозможности вручения в связи с отсутствием другой стороны по указанному ею адресу, отказом в получении почтового отправления) являются оформленные почтовой организацией соответствующие документы (почтовое уведомление и т.п.). Застройщик при почтовой отправке сообщений Участнику обязан принимать меры к получению надлежащих доказательств вручения, направленных Участнику документов или невозможности их доставки в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу (отказом Участника от получения почтового отправления).

Риск неполучения поступившей в его адрес корреспонденции несет Участник. Стороны подтверждают, что уведомление считается доставленным, а содержание уведомления воспринятым Участником и в тех случаях, если уведомление поступило Участнику, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним (уклонился от получения корреспонденции, в том числе в отделении связи, в связи с чем оно было возвращено по истечении срока хранения). В случае отсутствия информации о получении уведомления Участником датой получения считается десятый день хранения заказного письма в отделении почтовой связи по месту вручения уведомления.

9.7. В случае изменения реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону по Договору.

9.8. После подписания Договора все предыдущие письменные и устные договоренности, переговоры, переписка между Сторонами, относящаяся к Договору, теряют силу, кроме оформленных в качестве дополнений и приложений к Договору.

9.9. Участник путем подписания Договора выражает свое согласие:

- на разделение и/или выдел из Земельного участка, участка необходимого для эксплуатации иных объектов, построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям в период действия настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 11.2 Земельного кодекса РФ с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Участник соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не являются существенным изменением проектной документации или характеристик Многоквартирного дома и не влияют на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника на раздел, выдел Земельного участка на котором располагается Многоквартирный дом, в какой-либо иной форме не требуется.

Кроме того, Участник выражает согласие:

- на межевание (разделение) и/или перераспределение, изменение вида разрешенного использования Земельного участка;

- на строительство на Земельном участке других многоквартирных домов, паркингов и иных объектов капитального строительства, предусмотренных генеральным планом жилого комплекса, в состав которого входит Многоквартирный дом.

9.10. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным разделом 4 Договора, Объекта долевого строительства Участнику и постановки Объекта долевого строительства на государственный кадастровый учет, Застройщик имеет право без участия Участника и без доверенности от него на подачу в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и Передаточного акта (в том числе односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства). В этом случае подача Участником заявления о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не требуется. Реализация

порядка, предусмотренного настоящим пунктом, не освобождает Участника от уплаты госпошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

Застройщик после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства согласно настоящему пункту Договора обязан передать Участнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости (в том числе в электронном виде).

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

9.12. Все изменения и дополнения, за исключением условий, предусмотренных подпунктом 2.3.2 и пунктом 3.6 Договора, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.13. Настоящий Договор подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, в форме электронного документа и/или электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость.

9.14. **Приложения к Договору:**

Приложение № 1. Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

Приложение № 2. Перечень отделочных работ, выполняемых на Объекте долевого строительства.

Приложение № 3. План Объекта долевого строительства.

Приложение № 4. Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане.

Приложение № 5. Форма Передаточного акта.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник: ФИО _____, года рождения, место рождения: _____, пол: _____, гражданство: _____, паспорт _____, выдан _____, _____ код подразделения _____, зарегистрированный(-ая) по адресу: _____, СНИЛС: _____ Банковские реквизиты: Счет получателя: _____, Банк получателя: _____, ИНН банка получателя: _____, БИК банка получателя: _____, К/с: _____, Email: Контактный телефон:	Застройщик: Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации) Адрес юридического лица: 109012, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тверской, ул. Ильинка, д. 13, ОГРН 1177700018319, ИНН 7703434808, КПП 771001001, Реквизиты: Департамент финансов города Москвы (Московский фонд реновации жилой застройки л/с 4780668000452331) БИК 004525988 Счет банка получателя (единый казначейский счет): 40102810545370000003 Счет получателя (номер казначейского счета): 03226643450000007302 в ГУ Банка
--	---

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА		
№	Наименование	Описание
1	Вид:	Здание
2	Назначение:	Многоквартирный дом
3	Количество этажей:	1-12-15+1 подземный
4	Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
5	Материал перекрытий:	Монолитные железобетонные
6	Общая площадь (кв. м):	21 412,98
7	Класс энергоэффективности:	В
8	Класс сейсмостойкости:	5 баллов

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)		
№	Наименование	Описание
1	Назначение:	Жилое помещение
2	Строительный адрес:	г. Москва, ВАО, внутригородская территория муниципальный округ Измайлово, 3-я Прядильная улица, земельный участок 4
3	Подъезд:	
4	Условный номер квартиры в соответствии с Проектной декларацией:	
5	Этаж:	
6	Общая площадь квартиры (приведённая площадь) (кв. м) (с понижающими коэффициентами):	
7	Жилая площадь (площадь комнат) (кв. м):	
8	Высота потолков (м):	
9	Количество комнат в квартире:	
10	Площадь помещений вспомогательного использования (кв. м):	
11	Площадь лоджий; веранд; балконов; террас (кв. м) (с понижающими коэффициентами):	

Участник:

подпись / ФИО

Застройщик:

**Московский фонд реновации
жилой застройки
по доверенности**

подпись / ФИО МП

ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ НА ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА⁴

№	Наименование	Описание
1.	Кухня:	- стены: обои под покраску на флизелиновой основе; - потолки: натяжной потолок или окраска; - полы: керамогранитная плитка; - столярные изделия: дверь внутренняя, остекленная.
2.	Комнаты:	- стены: обои под покраску на флизелиновой основе; - потолки: натяжной потолок или окраска; - полы: ламинат; - столярные изделия: двери внутренние, глухие.
3.	Коридор:	- стены: обои под покраску на флизелиновой основе; - потолки: натяжной потолок или окраска; - полы: ламинат, входная зона коридора – керамогранит; - металлическая входная дверь: блок дверной металлический.
4.	Ванная, санузел:	- стены: керамическая плитка; - потолки: подвесной потолок; - полы: керамогранитная плитка; - столярные изделия: двери внутренние, глухие; - сантехнические изделия: ванна, раковина, унитаз, смеситель; - полотенцесушитель.
5.	Лоджия	- остекление: витражные конструкции с заполнением из одинарного стекла; - полы: керамогранит или керамическая плитка; - стены и потолок: окраска.

Устанавливаются приборы учета (счетчики): холодного и горячего водоснабжения.

Участник:

Застройщик:

**Московский фонд реновации
жилой застройки**

по доверенности

_____/_____
подпись ФИО

_____/_____
подпись ФИО МП

⁴ Гарантийный срок на отделочные работы и материалы составляет 1 (один) год, если иной срок не установлен Договором.

План Объекта долевого строительства

Обозначенные на плане приборы и оборудование указывают на место их расположения и не устанавливаются, кроме указанных в Приложении № 2.

* S_ж - жилая площадь (площадь комнат) квартиры, кв. м.

S_о - общая площадь квартиры (приведенная площадь), с учётом лоджий и/или балконов с понижающим коэффициентом, кв. м.

Участник:

_____/_____
подпись ФИО

Застройщик:

**Московский фонд реновации
жилой застройки**

по доверенности

_____/_____/_____
подпись ФИО МП

Местоположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане

Этаж

Подъезд

Участник:

_____/_____
подпись ФИО

Застройщик:
Московский фонд реновации
жилой застройки

по доверенности

_____/_____/_____
подпись ФИО МП

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

по Объекту: _____

г. Москва

«__» _____ 20__ года

Московский фонд реновации жилой застройки (Фонд реновации), именуемый в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и

гр. _____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**»,

при исполнении Договора от «__» _____ 20__ года № _____ подписали настоящий акт о нижеследующем.

1. Застройщик во исполнение своих обязательств по Договору № _____ от «__» _____ 20__ года передал Участнику, а Участник осмотрел и принял следующий объект долевого строительства: квартиру общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, состоящую из _____ комнат площадью _____ (при наличии вспомогательных помещений, лоджий, террас, балконов и т.д. указать их) в соответствии с Обмерами, расположенную _____ (указать адрес, точное расположение квартиры), кадастровый номер: _____.

2. Участник после осмотра квартиры претензий по состоянию, качеству квартиры не имеет. Состояние Объекта долевого строительства (квартиры) соответствует условиям Договора в полном объеме.

3. Окончательная цена Объекта долевого строительства (квартиры) с учетом Обмеров _____ (_____) рублей _____ копеек.

4. Участник уплатил денежные средства Застройщику по Договору № _____ от «__» _____ 20__ года участия в долевом строительстве Многоквартирного дома в полном объеме.

5. Подписанный акт является документом, дающим право на заселение в вышеуказанную квартиру. Ключи от квартиры получены Участником долевого строительства при подписании настоящего акта.

6. Участнику передана Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая всю необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. Услуги Застройщика, предусмотренные разделом 5 Договора № _____ от «__» _____ 20__ года, оказаны надлежащим образом, приняты Участником по настоящему Акту.

8. Стороны претензий не имеют.

9. Настоящий Акт подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость, в форме электронного документа и/или электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимость.

Участник:

_____/_____

Застройщик:

_____/_____

ФОРМА СОГЛАСОВАНА:

Участник:

Застройщик:

**Московский фонд реновации
жилой застройки**

по доверенности

_____/_____
подпись ФИО

_____/_____
подпись ФИО МП