**Договор**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома № АЦ 4-\_/\_/\_/\_**

г. Москва «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрДевелопмент»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за ОГРН 1117746001823, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица при создании серии 77 № 012688860 от 11 января 2011 года, ИНН 7705938208, место нахождения: 111024, город Москва, пр. Кабельный 2-й, дом 2А, в лице **Генерального директора Калищука Александра Николаевича,** действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** \_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: мужской, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующий от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1.Термины и определения. Правовые основания для заключения настоящего Договора**

**1.1**.Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**1.1.1. «Многоквартирный дом» или «Дом»** – 14-15-ти этажный (в том числе один подземный этаж) 2-х секционный многоквартирный жилой дом, входящий в состав Многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенным помещением детского дошкольного учреждения на 75 мест (2 этап 2 подэтап), корпус 4, общей площадью 16 580,36 кв.м, в т.ч. общей площадью квартир с учетом лоджий и балконов 10 884,04 кв.м., общей площадью квартир без учета лоджий и балконов 10347,29 кв.м. строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельных участках с категорией земель – «земли населенных пунктов», с видом разрешенного использования – «для строительства и эксплуатации многоэтажного жилого комплекса», с кадастровыми номерами: 50:10:0010105:10, 50:10:0010105:11, 50:10:0010105:12, общей площадью 7 700 кв.м., 8 300 кв.м., и 7 658 кв.м. соответственно, принадлежащих Застройщику на праве аренды на основании документов, указанных в пункте 2.2.1 настоящего Договора, расположенном по строительному адресу:Московская область, городской округ Химки, г. Химки, ул. 9-го Мая, между ул. Парковая и Нагорным шоссе. Указанный в настоящем пункте адрес является адресом строительной площадки (строительным адресом), на которой производится строительство Дома. Почтовый адрес будет присвоен Дому после его ввода в эксплуатацию.

**1.1.2. «Объект долевого строительства» или** «**Квартира»** – структурно обособленное помещение в Многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**1.1.3**. **«Общая площадь Объекта долевого строительства»** или **«Общая площадь Квартиры»**, или **«Общая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры)»** – приведенная площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), складывающаяся из:

1) общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства (Квартиры), определяемой в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которой общая площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения, состоящей из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

2) суммы площади лоджии, веранды, балкона, террасы с применением понижающих коэффициентов, установленных в Приказе Минстроя России от 25.11.2016 № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 16.12.2016 № 44769), а именно следующих понижающих коэффициентов:

|  |  |
| --- | --- |
| для лоджий | 0,5 |
| для балконов | 0,3 |

**1.1.4**. **Закон №214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

**1.1.5.** **Технический план –** документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения о Многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

**1.1.6.** **«ГК РФ»** - Гражданский кодекс Российской Федерации.

**1.1.7.** **«ЖК РФ»** – Жилищный кодекс Российской Федерации.

**1.1.8.** **«Управляющая организация»** – организация (юридическое лицо) независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, которые осуществляют управление Домом по окончании его строительства, в соответствии с действующим законодательством, в части предоставления жильцам Дома Коммунальных услуг, содержание Дома в надлежащем состоянии и проведение текущего ремонта Дома.

**1.2**.Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

**1.2.1.** Закон №214-ФЗ.

**1.2.2.** Гражданский кодекс Российской Федерации;

**1.2.3.** Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**1.2.4**. Федеральный закон от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**1.3.**  Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника долевого строительства возникнет право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, подтверждают следующие документы:

- Договор аренды земельного участка №ЮА-62 от 07.08.2008 г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 17.09.2008 г. за № 50-50-10/013/2008-446, заключенный между Администрацией городского округа Химки Московской области и Закрытым акционерным обществом «ИнвестПроект»

- Договор уступки прав аренды земельного участка от 08.02.2011 года, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10.03.2011 г. за № 50-50-10/008/2011-445, заключенный между Закрытым акционерным обществом «ИнвестПроект» и Застройщиком;

- Дополнительное соглашение от 17.10.2012 г. № 111 к договору аренды земельного участка № ЮА-62 от 07.08.2008г., зарегистрированное Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 16.11.2012 г. за №50-50-10/088/2012-227, заключенное между Администрацией городского округа Химки Московской области и Застройщиком;

- Договор аренды земельного участка №ЮА-67 от 19.08.2008 г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 16.10.2008 г. за № 50-50-10/013/2008-450, заключенный между Администрацией городского округа Химки Московской области и Закрытым акционерным обществом «ИнвестПроект»;

- Договор уступки прав аренды земельного участка от 08.02.2011 года, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 14.03.2011 г. за № 50-50-10/018/2011-062, заключенный между Закрытым акционерным обществом «ИнвестПроект» и Застройщиком;

- Дополнительное соглашение от 17.10.2012 г. № 112 к договору аренды земельного участка № ЮА-67 от 19.08.2008г., зарегистрированное Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 21.11.2012 г. за №50-50-10/088/2012-267, заключенное между Администрацией городского округа Химки Московской области и Застройщиком;

- Договор аренды земельного участка №ЮА-70 от 20.08.2008 г., зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Московской области 16.10.2008 г. за № 50-50-10/038/2008-371, заключенный между Администрацией городского округа Химки Московской области и Закрытым акционерным обществом «ИнвестПроект»;

- Договор уступки прав аренды земельного участка от 08.02.2011 года, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и по Московской области 17.03.2011 г. за № 50-50-10/018/2011-119, заключенный между Закрытым акционерным обществом «ИнвестПроект» и Застройщиком;

- Дополнительное соглашение от 17.10.2012 г. № 114 к договору аренды земельного участка № ЮА-70 от 20.08.2008г., зарегистрированное Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 16.11.2012 г. за №50-50-10/088/2012-229, заключенное между Администрацией городского округа Химки Московской области и Застройщиком

- Градостроительный план земельного участка №RU5030100-GPU119913, утвержденный   
Постановлением Администрации городского округа Химки Московской области от 24.12.2013 г. №1530 «Об утверждении документации по планировке части территории в районе пересечения Нагорного шоссе и ул. 9 Мая и градостроительного плана земельного участка №RU5030100-GPU119913»;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы от 13.04.2017 г. №77-2-1-3-0050-17 Проектной документации и результатов инженерных изысканий Объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенным помещением детского дошкольного учреждения на 75 мест (2 этап 2 подэтап), корпус 4 по адресу: Московская область, городской округ Химки, город Химки, ул. 9 Мая, между ул. Парковая и Нагорным шоссе», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт»). Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий №RA.RU.610903; №РОСС RU.0001.610244;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы от 21.09.2017 г. №77-2-1-2-0132-17 Проектной документации Объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенным помещением детского дошкольного учреждения на 75 мест (2 этап 2 подэтап), корпус 4 по адресу: Московская область, городской округ Химки, город Химки, ул. 9 Мая, между ул. Парковая и Нагорным шоссе», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт»). Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий №RA.RU.610903; №РОСС RU.0001.610244;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы от 12.12.2017 г. №77-2-1-2-0176-17 Проектной документации Объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенным помещением детского дошкольного учреждения на 75 мест (2 этап 2 подэтап), корпус 4 по адресу: Московская область, городской округ Химки, город Химки, ул. 9 Мая, между ул. Парковая и Нагорным шоссе», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Московская негосударственная экспертиза строительных проектов» (ООО «Мосэксперт»). Свидетельства об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий №RA.RU.610903; №РОСС RU.0001.610244.

- Разрешение на строительство № RU50-35-10224-2018 от 05.02.2018 г. выдано Министерством строительного комплекса Московской области.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации от 31.05.2018 г. №00151-18ИСХ/ЗОСТ, выданное Главным управлением государственного строительного надзора Московской области.

**1.4.** Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона №214-ФЗ размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: <http://www.acentauri.ru>.

**Статья 2.Предмет Договора. Срок передачи объекта долевого строительства**

**2.1**. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства (Квартиру) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**2.2**.Основные характеристики Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства (Квартиры), в том числе общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) и площадь отдельных частей (помещений) объекта долевого строительства (Квартиры), описание Объекта долевого строительства (Квартиры) приводятся в Приложении № 1 к настоящему договору.

**2.3**.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, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**2.4**.Проектирование и строительство Многоквартирного Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома, в отношении которой в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации получено положительное заключение экспертизы проектной документации. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома и принимает комплектность строительства в целом.

**2.5**.Общая Площадь Объекта долевого строительства (Квартиры), указанная в настоящем Договоре, является проектной, фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры) будет определена после ввода Многоквартирного дома в эксплуатации в соответстиви с полученным в установленном действующим законодатиельством порядке Техническим планом.

Стороны пришли к соглашению, что изменение фактической общей площади Объекта долевого строительства в пределах 5% (пяти процентов) как в большую, так и в меньшую Сторону по сравнению со значением, указанным в настоящем Договоре является допустимым, не является недостатком Объекта долевого строительства, не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства, а также не является основанием для заявления Участника долевого строительства одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора или требования о расторжении нестоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что изменение фактической площади отдельных частей Объекта долевого строительства (комнат, коридоров, санузлов, кухонь, лоджий, балконов) как в большую, так и в меньшую сторону по сравнению со значением, указанным в настоящем Договоре, не является недостатком Объекта долевого строительства вне зависимости от процента изменения, при условии, что изменение фактической общей площади Объекта долевого строительства не превысило 5% (пяти процентов) по сравнению со значением, указанным в настоящем Договоре.

**2.6**. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без выполнения работ по внутренней отделке, без установки межкомнатных перегородок (межкомнатные перегородки возводятся на высоту одного блока), без внутренней инженерной разводки систем водоснабжения, бытовой канализации, электроснабжения и установки оконечных санитарно-технических приборов, без установки полотенцесушителя, без установки дверей в кабинах с/узлов, межкомнатных дверей, без установки подоконников, без устройства откосов.

В Квартире выполняются работы: устройство стояков бытовой канализации, горячего и холодного водоснабжения с установкой приборов учета и запорной арматуры на инженерных коммуникациях горячего и холодного водоснабжения, с установкой отопительных приборов с терморегуляторами, возведение на полную высоту перегородок с/узлов, с выполнением работ по устройству обмазочной гидроизоляции в с/узлах, с установкой входной деревянной двери с замком и ручками.

**2.7**. Участник Долевого строительства извещен и согласен, что Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства, Многоквартирного Дома, придомовой территории, в связи с чем наличие грязи и строительного мусора в Объекте долевого строительства и (или) в Многоквартирном доме и (или) на придомовой территории, в том числе в момент приемки Объекта долевого строительства, ни при каких условиях не может рассматриваться как неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение Застройщиком принятых на себя по настоящему Договору обязательств, не является недостатком Объекта долевого строительства и (или) Многоквартирного дома и, соответственно, не может служить основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства.

**2.8**.Срок завершения строительства Многоквартирного Дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – III квартал 2019 года.

Заключая настоящий Договор, Стороны принимают во внимание, что указанный в настоящем пункте срок завершения строительства Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является ориентировочным. Несоблюдение Застройщиком указанного в настоящем пункте срока завершения строительства Многоквартирного Дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию само по себе не является нарушением Застройщиком принятых на себя обязетельств, если при этом не нарушен предусмотренный в пункте 2.9 настоящего Договора срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Заключая настоящий Договор, Стороны договорились, что несоблюдение предусмотренного настоящим пунктом срока завершения строительства Многоквартирного дома и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если оно не влияет на предусмотренный в пункте 2.9 настоящего Договора срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, не является основанием для возникновения у Застройщика обязанности направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора в порядке, предусмотренном в части 3 статьи 6 Закона №214-ФЗ.

**2.9.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее «31» декабря 2021 года. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон (согласно пункту 2.12 настоящего Договора) либо продлен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика и указанным в пункте 2.11 настоящего Договора.

**2.10**.Застройщик вправе исполнить обязательство по передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно при условии получения в отношении Многоквартирного дома разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**2.11.** Продление срока передачи Застройщиком участнику Объекта долевого строительства , в любом из следующих случаев:

- возникновения форс-мажорных обстоятельств, описанных в статье 11 настоящего Договора. При этом Стороны вправе продлить срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в пункте 2.9 настоящего Договора, но не более чем на срок действия форс-мажорных обстоятельств;

- приостановки строительства Дома по иным причинам, не зависящим от Застройщика. При этом срок может быть продлен на время устранения этих причин.

**2.12.** В случае если передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, то Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства предложение об изменении срока передачи Объекта по Договору путем подписания и государственной регистрации Сторонами Дополнительного соглашения к Договору. Стороны пришли к соглашению, что в случае не подписания Участником долевого строительства Дополнительного соглашения к Договору в течение тридцати календарных дней с даты отправки Застройщиком предложения в адрес Участника долевого строительства, а равно в случае не поступления в указанный срок в адрес Застройщика возражений от Участника долевого строительства на подписание такого дополнительного соглашения, изменение Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства считается согласованным Сторонами.

**2.13**.Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче несет Застройщик.

**2.14.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**2.15.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является подтверждением права общей долевой собственности на общее имущество в Доме.

Состав общего имущества Дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**2.16.** Участник долевого строительства дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т. д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником долевого строительства в виде вознаграждения Застройщика, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления либо иных лиц по усмотрению Застройщика.

**2.17.** Участник долевого строительства выражает свое согласие на раздел земельных участков с кадастровыми номерами 50:10:0010105:10, 50:10:0010105:11, 50:10:0010105:12, на которых расположен Дом в целях образования из них земельного участка непосредственно под Домом и прилегающей к Дому территории, необходимой для его использования (далее – земельный участок, сформированный непосредственно под Домом), а также земельных участков под иные объекты недвижимости.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении права аренды земельных участков, не занятых Домом, которые будут образованы при разделе указанных в абзаце первом настоящего пункта земельных участков, и возникновения права залога в отношении права аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Домом.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на изменение вида разрешенного использования земельных участков, не занятых Домом, которые будут образованы при разделе указанных в абзаце первом настоящего пункта земельных участков.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на уступку прав и обязанностей арендатора в отношении земельных участков, не занятых Домом, которые будут образованы при разделе указанных в абзаце первом настоящего пункта земельных участков, а также на распоряжение правами и обязанностями арендатора в отношении земельных участков, не занятых Домом, которые будут образованы при разделе указанных в абзаце первом настоящего пункта земельных участков, иным образом по усмотрению Застройщика.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на распоряжение Застройщиком любым образом земельными участками с кадастровыми номерами 50:10:0010105:10, 50:10:0010105:11, 50:10:0010105:12, включая осуществление объединения, перераспределения, раздела и выдела из указанных земельных участков других (другого) земельных участков и на последующую государственную регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованные (преобразованные) земельные участки.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с пунктом 4 статьи 11.2 Земельного Кодекса Российской Федерации. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

**Статья 3. Права и обязанности Сторон**

**3.1. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:**

**3.1.1.** Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

**3.1.2.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в пункте 2.9 Договора, по передаточному акту или иному документу о передаче в порядке, установленном настоящим Договором.

**3.1.3.** Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Многоквартирного Дома и Объекта долевого строительства по целевому назначению в соответствии с частью 1 статьи 18 Закона №214-ФЗ.

**3.1.4.** В случае если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

**3.1.5.** Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

**3.1.6.** Зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении Застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску Участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

**3.1.7.**Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или законом возлагаются на Застройщика.

**3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик вправе**:

**3.2.1.** Требовать от Участника долевого строительства уплаты Цены Договора в срок и в порядке, предусмотренном настоящим Договором,

**3.2.2**. Требовать от Участника долевого строительства уплаты предусмотренных настоящим Договором, Законом №214-ФЗ и (или) иным действующим законодательством неустоек, штрафов, пеней за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, принятых на себя по настоящему Договору.

**3.2.3**.Требовать от Участника долевого строительства возмещения убытков, причиненных Застройщику неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением принятых на себя обязателтьств, в том числе в случаях отказа и (или) уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

**3.2.4**. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в пункте 2.9 настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**3.2.5**. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в одностороннем порядке (по одностороннему передаточному акту о передаче объекта долевого строительства) в случае отказа и (или) уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства.

**3.2.6**. По своему усмотрению расходовать полученные от Участника долевого строительства денежные средства, уплаченные по настоящему Договору в счет оплаты услуг Застройщика.

**3.2.7**. Осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Договором, Законом №214-ФЗ и иным действующим законодательством.

**3.3.Участник долевого строительства обязуется:**

**3.2.1.** Оплатить в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

**3.3.2.** В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства, принять Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче при условии выполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме.

**3.3.4.** Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном Налоговым Кодексом Российской Федерации.

**3.3.5.** Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства до получения им документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

**3.3.6.** Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего договора, а также предоставить Застройщику все необходимые для государственной регистрации настоящего договора документы в момент подписания настоящего договора.

**3.3.7.** Нести расходы по оплате Коммунальных услуг, в том числе связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, а в случае отказа и (или) уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства – с даты составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**3.3.8.** Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Многоквартирный Дом эксплуатируется Управляющей организацией, с которой Застройщик в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключил договор управления Многоквартирным домом. Договор о передаче прав по управлению Домом между вышеуказанной Управляющей организацией и участником долевого строительства подписывается в момент приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и квартиры начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат Управляющей организацией.

**3.3.9.** Выплатить Застройщику предусмотренные настоящим Договором, Законом №214-ФЗ и (или) иным действующим законодательством неустойки, штрафы, пени и (или) иные финансовые санкции за неисполнение и (или) ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязательств, принятых на себя по настоящему Договору вне зависимости от получения или неполучения от Застройщика требований об уплате соответствующих сумм.

**3.3.10**. Возместить Застройщику убытки, причиненные неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства принятых на себя обязательств в соответствии с настоящим Договором.

**3.3.11.**Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором, Законом №214-ФЗ и иным действующим законодательством возлагаются на Участника долевого строительства.

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1** Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек** и рассчитывается исходя из полной стоимости 1 (одного) кв.м. площади Квартиры, помноженной на указанную в Приложении №1 к настоящему Договору проектную общую площадь Квартиры. Цена Договора состоит в том числе из:

- Суммы денежных средств на возмещение Затрат Застройщика на строительство (создание) Дома и Объекта долевого строительства в размере ориентировочно 90% от Цены Договора. Окончательная сумма, направляемая на возмещение затрат на строительство (создание) Дома и Объекта долевого строительства определяется (уточняется) Застройщиком после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

- Суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика в размере ориентировочно 10% от Цены Договора. Услуга Застройщика НДС не облагается в соответствии с подпункте 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса Российской Федерации. Окончательная сумма, направляемая на оплату услуг Застройщика определяется (уточняется) Застройщиком после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Объекта), а также на целевое финансирование иных мероприятий (то есть если фактические затраты Застройщика на строительство Дома и Объекта долевого строительства окажутся меньше суммы, указанной в абзаце втором настоящего пункта) возврату Участнику долевого строительства не подлежат, на что Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика с одновременным эквивалентном уменьшением суммы денежных средств, направляемых на возмещение затрат на строительство (создание) Дома и Объекта долевого строительства.

В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства и Дома составят сумму больше суммы, указанной в абзаце втором настоящего пункта, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства и Дома с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства в качестве стоимости услуг Застройщика, используются Застройщиком по собственному усмотрению.

**4.2.** Стоимость 1 (одного) кв.м. площади Квартиры составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.**

**4.3.** Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора, указанную в пункте 4.1 настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

**4.4.** Цена Договора является твердой и может быть изменена путем подписания Сторонами и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае, указанном в пункте 4.5 настоящего Договора, изменение Цены Договора происходит без подписания Сторонами и государственной регистрации Дополнительного соглашения к настоящему Договору.

**4.5.** При заключении Договора Стороны принимают во внимание возможность расхождения в размерах общей площади Квартиры, указанной в Приложении №1 к настоящему Договору (Проектная Общая площадь Квартиры), определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и фактической площадью Квартиры, которая будет установлена в Техническом плане (Фактическая Общая площадь Квартиры).

**4.6**.Если после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь Квартиры превысит проектную Общую площадь Квартиры, Цена Договора считается увеличенной на денежную сумму, равную разнице между фактической Общей площадью Квартиры и Проектной Общей площадью Квартиры, помноженной на стоимость 1 кв.м. площади квартиры, указанной в пункте 4.2 настоящего Договора.

**4.7**. Если после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая Общая площадь Квартиры будет меньше проектной Общей площади Квартиры, Цена Договора считается уменьшенной на денежную сумму, равную разнице между проектной Общей площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры, помноженной на стоимость 1 кв.м. площади квартиры, указанной в пункте 4.2 настоящего Договора.

**4.8**. В предусмотренном в пункте 4.6 настоящего Договора случае Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его письменного уведомления об этом Застройщиком обязан осуществить доплату Застройщику денежной суммы, равной разнице между фактической общей площадью Квартиры и Проектной Общей площадью Квартиры, помноженной на стоимость 1 кв.м. площади квартиры, указанной в пункте 4.2 настоящего Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**4.9**. В предусмотренном в пункте 4.7 настоящего Договора случае Застройщик в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента его письменного уведомления об этом Участником долевого строительства обязан осуществить выплату Участнику долевого строительства денежной суммы, равной разнице между проектной общей площадью Квартиры и фактической Общей площадью Квартиры, помноженной на стоимость 1 кв.м. площади квартиры, указанной в пункте 4.2 настоящего Договора, путем внесения денежных средств на расчетный счет Участника долевого строительства. В уведомлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

**4.10**.В случае если фактические затраты по строительству Многоквартирного дома и объекта долевого строительства в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с пунктом 4.8 и пунктом 4.9 настоящего Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

**4.11**.Оплата по настоящему Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае, если оплата по настоящему Договору за Участником долевого строительства будет производиться третьим лицом, должны быть соблюдены одновременно следующие условия:

- из назначения платежа, произведенного третьим лицом, должно явно и недвусмысленно следовать, что оплата производится за Участника долевого строительства с указанием наименования, номера и даты настоящего Договора;

- Участник долевого строительства обязан представить Застройщику заявление, подтверждающее документальное обоснование такой оплаты

В случае несоблюдения указанных в абзаце втором и третьем настоящего пункта условий, платеж, произведенный третьим лицом за Участника долевого строительства может быть возвращен как неопознанный.

**4.12**. Обязательства Участника долевого строительства по оплате считаются исполненными с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика

Стороны договорились, что в случае оплаты Цены Договора за Участником долевого строительства третьим лицом, обязательство Участника долевого строительства по оплате будет считаться исполненным с даты последнего из следующих обстоятельств:

- поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика;

- соблюдения всех условий, предусмотренных абзацем вторым и третьим пункта 4.11 настоящего Договора.

**4.13**.Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора, в том числе доплаты согласно пункту 4.8 настоящего Договора. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства до полной оплаты Цены Договора, в том числе доплаты согласно пункту 4.8 настоящего Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

**4.14**.Стороны пришли к соглашению, что на любые полученные Застройщиком от Участника долевого строительства денежные средства по настоящему Договору какие либо проценты, в том числе проценты, предусмотренные статьей 317.1 ГК РФ, в пользу Участника долевого строительства и (или) иных третьих лиц не начисляются.

**4.15.** Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, т.е. любого нотариуса г. Москвы, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

**Статья 5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**5.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

**5.3.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только:

-безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (пункт 5.14 настоящего Договора).

**5.4**.В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик и Участник долевого строительства также вправе договориться об урегилировании такой ситуации иными способами, в том числе выплатой Застройщиком Участнику долевого строительства стоимости устранения недостатков либо о соразмерном уменьшении цены Договора.

Во избежание сомнений, Стороны поясняют, что Участник долевого строительства не вправе потребовать в принудительном порядке от Застройщика выплаты стоимости устранения недостатков и (или) соразмерного уменьшения Цены Договора. В случае, если Стороны добровольно не пришли к соглашению об урегулировании спорного вопроса предусмотренными настоящим пунктом способами, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (пункт 5.3 настоящего Договора).

**5.5.** Стороны пришли к соглашению, что под несущественным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (несущественными недостатками), понимаются такие недостатки, которые не ведут к непригодности Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

**5.6**.Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства (существенными недостатками), понимаются такие недостатки, которые ведут к непригодности Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

**5.7**. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны отражают их в Акте осмотра объекта долевого строительства, включающего перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте осмотра.

**5.8**. Наличие несущественных недостатков Объекта долевого строительства не является основанием для отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), Участник долевого строительства обязан отразить такие недостатки в Акте осмотра, принять Объект долевого строительства и подписать Передаточный акт, при этом Застройщик обязуется устранить такие дефекты в срок не более трех месяцев, а Участник долевого строительства обязан предоставить доступ Застройщику или указанным Застройщиком лицам на принятый Объект долевого строительства для устранения недостатков в указанное Застройщиком время.

**5.9**. Стороны пришли к соглашению, что в случае отказа и (или) уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства с несущественными недостатками, отказ Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строитльства будет считаться необоснованным, а Участник долевого строителтьства будет считаться уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства с соответствующими правовыми последствиями, предусмотренными пунктом 7.6 настоящего Договора.

**5.10**. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

**5.11.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами с нарушением требований технических и/или градостроительных регламентов.

**5.12.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется с момента ввода Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года в соответствии с пунктом 5.1 статьи 7 Закона №214-ФЗ, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче.

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

**5.14**. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства разумный срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока, составляет:

- для недостатков, не являющихся существенными: 3 (Три) календарных месяца;

- для недостатков, являющихся существенными: 6 (шесть) календарных месяцев.

Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанных в настоящем пункте сроков.

Стороны по обоюдному согласию вправе согласовать иной разумный срок для устранения недостатков.

**5.15**. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, в том числе в предусмотренном в пункте 5.9 настоящего Договора случае, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) качества Объекта долевого строительства, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, а Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства.

**Статья 6. Уступка прав по настоящему Договора**

**6.1**. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права по Договору третьим лицам (полностью или в части), с учетом ограничений, предусмотренных в пункте 6.3 настоящего Договора, при соблюдении всех следующих условий:

• уступка прав по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

• уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

• уступка прав и (или) обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав и (или) обязанностей по Договору третьему лицу.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

**6.2**. Участник долевого строителтьства, подписывая настоящеий Договор, соглашается с тем, что Застройщик вправе потребовать уплаты денежной суммы за выдачу согласия на уступку прав и (или) обязанностей по настоящему Договору, при этом размер такой денежной суммы Застройщик определяет самостоятельно.

**6.3**. Уступка, а также передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику на получение неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

**Статья 7. Передача объекта долевого строительства**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами Передаточному акту или иному документу о передаче.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

**7.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном действующим законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**7.3.** После получения Застройщиком в установленном действующим законодательством порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного пункте 2.9 настоящего Договора, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в том числе доплаты согласно пункта 4.6 Договора.

**7.4.** После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не менее чем за месяц до установленного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника долвеого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором.

Указанное в настоящем пункте сообщение направляется Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

**7.5.** В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче при условии выполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме.

**7.6.** При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.5 настоящего Договора, Застройщик по истечении 14 рабочих дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, согласно пункту 7.5 настоящего Договора, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**Статья 8. Обеспечение выполнения обязательств**

**8.1.** В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Многоквартирный дом. Участник долевого строительства извещен и согласен, что  Земельный участок может быть в любое время размежеван в порядке, соответствующем законодательству Российской Федерации по инициативе Застройщика. При этом, Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – право аренды земельного участка, сформированного непосредственно под Многоквартирным домом.

**8.2.** Залогом обеспечиваются исполнение следующих обязательств Застройщика перед всеми участниками долевого строительства:

1)возврат денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ и (или) договором;

2)уплата участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с договором и (или) федеральными законами денежных средств.

**8.3.** При государственной регистрации права собственности Застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

**8.4.** С даты получения Застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона №214-ФЗ, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

**8.5.** Застройщик обязан зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства при возникновении оснований для обращения взыскания на предмет залога. При уклонении застройщика от государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства государственная регистрация права собственности на такой объект осуществляется на основании решения суда, принятого по иску участника долевого строительства об обращении взыскания на предмет залога.

**8.6.** С момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании Договора, не распространяется на Объект долевого строительства.

**8.7.** К отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании настоящего Договора, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с учетом особенностей, установленных Законом №214-ФЗ.

**8.8.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая банки и небанковские кредитные организации, земельных участков, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), включая объект (ы) долевого строительства по настоящему Договору.

**8.9.** Взыскание на предмет залога может быть обращено не ранее чем через шесть месяцев после:

1) наступления предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

2) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.

**8.10.** Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные статье 8.9 настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

**8.11.** Исполнение обязательств Застройщика по передаче жилого помещения Участнику долевого строительства наряду с залогом обеспечивается уплатой Застройщиком отчислений (взносов) в компенсационный фонд за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, и имущества, приобретенного за счет инвестирования указанных денежных средств, формируемый Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН7704446429), в размере и порядке, предусмотренном статьей 10 Федерального закона от 27.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Статья 9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

**9.1**.Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

**9.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

**9.3.** Стороны вправе изменить срок передачи квартиры путем подписания и государственной регистрации дополнительного соглашения к настоящему договору в соответствии с пунктом 3 статьи 6 Закона №214-ФЗ.

**9.4.** Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом №214-ФЗ.

**Статья 10. Порядок разрешения споров.**

**10.1.** Споры и претензии Сторон по исполнению Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке.

**10.2.** Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, будет происходить в суде по месту нахождения Застройщика, за исключением случая, когда Участник долевого строительства является физическим лицом-потребителем.

В случае если Участник долевого строительства является физическим лицом-потребителем, подсудность определяется в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

**Статья 11. Ответственность Сторон.**

**11.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**11.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему договору в соответствии с пунктами 4.3 и 4.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

**11.3.** В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или производство указанных работ в нарушение пункта 3.3.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

**11.4.** В случае если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном [статьей 9](consultantplus://offline/ref=8CEFBFC3814B8EDAB8DFAB209852E276D682E592EC88330304B381B9913C9687160A0668941A7836wDu4H) Закона №214-ФЗ.

**11.5.** В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона №214-ФЗ.

**11.6**. Участник долевого строительства, совершивший уступку прав и (или) обязанностей по Договору третьему лицу полностью и (или) в части без получения предварительного письменного согласия Застройщика, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

**11.7**.Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений пункта 6.3 настоящего Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

**11.8**.В случае отказа и (или) уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, в том числе затраты Застройщика за содержание Объекта долевого строительства и соответствующей части общего имущества Многоквартирного дома.

**11.9**. В случае, когда расторжение настоящего Договора произошло по инициативе Участника долевого строительства, не связанном с неисполнением или ненадлежащим исполнением Застройщиком принятых на себя по настоящему Договору обязательств, а равно в случае, когда расторжение или односторонний отказ от исполнения настоящего Договора произошли по инициативе Застройщика в связи с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства принятых на себя обязательств, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику уплаченные в компенсационный фонд, формируемый Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН7704446429) в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», обязательные отчисления (взносы), в размере, необходимом для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, определяемом по правилам статьи 10 Федерального закона от 27.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Статья 12. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

**12.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**12.2.** Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства (обстоятельства непреодолимой силы):

**12.2.1.** федеральный закон, указ, распоряжение или иной нормативный и (или) ненормативный акт любого органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

**12.2.2.** явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

**12.2.3.** забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон;

**12.2.4.** резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

**12.2.5.** Увеличения налоговых ставок (НДС, налог на прибыль, земельный налог) более чем на5% (пять) процентов.

**12.3.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

# Статья 13. Конфиденциальность.

**13.1.** Стороны принимают на себя безусловное обязательство сохранять в тайне всю информацию, передаваемую ими друг другу в устной, письменной и иной форме, или ставшую им известной вследствие заключения и выполнения настоящего договора. Такая информация считается конфиденциальной и не подлежит разглашению ни одной из Сторон (равно как и их правопреемниками) ни устно, ни письменно, ни в какой-либо другой форме прямо и/или опосредованно любым третьим лицам, как в период действия настоящего договора, так и после его завершения.

**13.2.** Требования предыдущего пункта не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных организаций в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**13.3.** Любые убытки, причиненные Стороне несоблюдением требований настоящей статьи, подлежат возмещению в полном объеме виновной Стороной.

**Статья 14. Толкование.**

**14.1**.Все договорные документы, корреспонденция и переписка, а также вся прочая документация, которая должна быть подготовлена и представлена по Договору, ведутся на русском языке, и Договор толкуется в соответствии с нормами этого языка.

**14.2.**Договор и все приложения к нему представляют собой единое соглашение между Застройщиком и Участником долевого строительства в отношении предмета Договора и заменяет собой всю переписку, переговоры и соглашения (как письменные, так и устные) Сторон по этому предмету, имевшие место до дня подписания Договора.

**14.3.** Недействительность какого-либо условия договора не влечет недействительность других его положений.

**Статья 15. Заключительные положения.**

**15.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом №214-ФЗ.

**15.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

**15.3.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

**15.4.** Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

* Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
* Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;
* Должностные лица Сторон, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
* Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и ни одна из сторон не скрыла обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;
* Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
* Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

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

**15.5** Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных».

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», созданной и осуществляющей деятельность в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре, а также информационных и рекламных сообщений на адрес электронном почты Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 5 (Пяти) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

**15.6.** Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**15.7.** Неотъемлемой частью Договора являются:

Приложение № 1 – Описание Объекта долевого строительства.

Приложение №2 – План расположения объекта долевого строительства.

**Статья 16. Адреса и реквизиты Сторон.**

**«Застройщик»:**

Общество с ограниченной ответственностью «ЦентрДевелопмент». Место нахождения: 111024, г. Москва, пр. Кабельный 2-й, д. 2А. ОГРН 1117746001823, ИНН 7705938208, КПП 772201001, р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Генеральный директор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.Н. Калищук**

|  |
| --- |
| «Участник долевого строительства»:  Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: мужской, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, |

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**№** **АЦ 4-\_/\_/\_/\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_ 201\_ г.**

**Описание Объекта долевого строительства**

**1. Основные характеристики 14-15-ти этажного (в том числе один подземный этаж) 2-х секционный многоквартирный жилой дом, входящий в состав Многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенным помещением детского дошкольного учреждения на 75 мест (2 этап 2 подэтап), корпус 4, расположенного по строительному адресу: Московская область, городской округ Химки, г. Химки, ул. 9-го Мая, между ул. Парковая и Нагорным шоссе**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование характеристики** | **Описание характеристики** |
| **Вид** | **Многоквартирный дом** |
| **Назначение** | **Жилое** |
| **Этажность** | **14-15 этажей (в том числе подземный этаж)** |
| **Общая площадь** | **16580,36 кв.м.** |
| **Общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов** | **10 884,04 кв.м.** |
| **Общая площадь квартир без учета лоджий и балконов** | **10347,29 кв.м.** |
| **Материал наружных стен** | **С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов** |
| **Материал поэтажных перекрытий** | **Монолитные железобетонные** |
| **Класс энергоэффективности** | **Высокий** |
| **Сейсмосттойкость** | **Не требуется** |

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Многоквартирного дома не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома, а, в случае ухудшения класса энергоэффективности – не является недостатком (дефектом) Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома.

**2. Основные характеристики объекта долевого строительства – квартиры (назначение – жилое помещение) и ее частей, расположенной в 14-15-ти этажного (в том числе один подземный этаж) 2-х секционный многоквартирный жилой дом, входящий в состав Многоэтажного жилого комплекса со встроенно-пристроенным помещением детского дошкольного учреждения на 75 мест (2 этап 2 подэтап), корпус 4, расположенного по строительному адресу: Московская область, городской округ Химки, г. Химки, ул. 9-го Мая, между ул. Парковая и Нагорным шоссе**

**Основные характеристики частей Объекта долевого строительства:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Секция | Этаж | № на площадке | Кол-во комнат | жилая площадь кв-ры, кв.м. | площадь комнат, кв.м.\* | | | площадь кухни, кв.м**\*\***. | площадь прихожей, кв.м. | Площадь Гардеробной, кв.м. | площадь ванной, кв.м. | площадь с/у, кв.м.**\*\*\*** | Площадь лоджии с коэф. 0,5 м2 | Общая площадь кв-ры, с лоджией с коэф. 0,5 м2 |
|  | 1 | 2 | 3 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

\* Для квартир-студий заполняется площадь Комнаты-1

\*\*Для квартир-студий, в которых отсутствует отдельное помещение кухни, а предусмотрена кухня-ниша, являющаяся частью комнаты, площадь которой входит в площадь комнаты, данная позиция не заполняется и ставится знак « - ».

\*\*\* В случае если в квартире отсутствует отдельный санузел, данная позиция не заполняется и ставится знак « - ».

**Помещение будет передано Участнику долевого строительства «без отделки»:**

**Состояние помещения:**

Внутренние поверхности наружных стен, межквартирных стен, (межкомнатных перегородок возводимые на высоту одного блока) квартиры без отделки. Стены, разделяющие места общего пользования и периметр помещений - ж.б. монолитные, пеноблока.

Перегородки межкомнатные не устанавливаются (межкомнатные перегородки возводятся на высоту одного блока). Стены сантехнических помещений выкладываются на всю высоту помещения из пазогребневых влагостойких гипсовых блоков, без отделки, с обмазочной гидроизоляцией в нижней зоне.

Пол – бетонный, без стяжки.

Потолок – монолитное, железобетонное перекрытие, без отделки.

Заполнение оконных проемов в наружных стенах выполнено из ПВХ блоков с двухкамерным стеклопакетом (отделка откосов и установка подоконников не предусмотрена).

Входные двери квартир деревянные с замком и ручками.

**Внутренние инженерные системы:**

В Помещение заведены точки подключения следующих инженерных систем:

- электроснабжения - в помещения Участников долевого строительства осуществлен 3-х фазный ввод кабеля электроэнергии и установлен щит «механизации строительства». Разработка проекта электроснабжения помещения и реализация указанного проекта осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет;

- вытяжная естественная вентиляция в виде отвода от стояка.

- водоснабжение (горячее, холодное) – сантехнические приборы не устанавливаются. Застройщиком устанавливаются запорная арматура и счетчики в коммуникационной шахте. Разводка внутри помещения до сантехнических приборов осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет;

- канализация бытовая – Застройщиком устанавливается заглушка на тройнике стояка. Прокладка канализации в помещении выполняется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет;

- отопление – Застройщиком в помещении Участника долевого строительства устанавливаются приборы отопления в подоконной части наружных стен, подключение которых осуществляется путем монтажа трубопроводов прокладываемых в защитной гофротрубе в подготовке пола от распределительных шкафов, расположенных в места общего пользования; полотенцесушитель не устанавливается: Застройщиком выполняется подводка системы горячего водоснабжения с запорной арматурой для установки в дальнейшем Участником долевого строительства полотенцесушителя.

- телевидение, телефон, сеть Интернет, домофон – подключается Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет путем заключения договора с провайдером.

- пожарная сигнализация – Застройщиком в помещении устанавливаются датчики.

- радиофикация – Застройщик в помещении реализует проводное радио с установкой розетки.

В целях устройства системы кондиционирования помещения предусмотрена конструкция для установки внешних блоков кондиционера на фасадной части здания.

**Подписи Сторон:**

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**ООО «ЦентрДевелопмент»**

**Генеральный директор Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.Н. Калищук / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**

**Пиложение №2**

**к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

**АЦ 4-\_/\_/\_/\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 201\_г.**

**План расположения объекта долевого строительства**

**План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Многоквартирного дома в пределах секции (подъезда), а также отображающий местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома.**

**4 Корпус, \_ секция, \_ этаж, №\_ на площадке**

**С описанием и расположением Объекта долевого строительства (Квартиры) Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.**

**Подписи Сторон:**

**Застройщик: Участник долевого строительства:**

**ООО «ЦентрДевелопмент»**

**Генеральный директор Гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / А.Н. Калищук / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/**