

ДОГОВОР № ____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

«___» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная организация «НеоСтрой» (ИНН 7718988630, ОГРН 1147746781599), в лице _____ действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **Гражданин** _____ (СНИЛС _____ пол _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____, код подразделения: _____), зарегистрированный по адресу: _____), именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Земельный участок – земельный участок по адресу г. Москва, Костянский переулок, владение 13, строение 1 (кадастровый номер 77:01:0001088:33).

Жилой дом – возводящийся на Земельном участке 6-8 этажный разноуровневый, с двухуровневым подземным паркингом и цокольным этажом многоквартирный дом общей площадью 30 000 кв.м с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, с монолитными железобетонными перекрытиями, класса энергоэффективности А, сейсмостойкостью 5 и менее баллов.

Квартира/Объект долевого строительства – жилое помещение в Жилом доме.

Проектная площадь квартиры – площадь Квартиры согласно проектной документации на строительство Жилого дома.

Общая площадь квартиры – площадь Квартиры согласно технического плана многоквартирного жилого дома, составленного кадастровым инженером.

Существенные недостатки – дефекты Квартиры, которые препятствуют ее использованию по назначению (для постоянного проживания граждан), такие как отсутствие окон, входной двери, трубопроводов холодной и горячей воды, канализации и/или отводов для подключения разводки, отсутствие разводки трубопроводов отопления и/или приборов отопления, отсутствие электрического ввода в Квартиру, отсутствие внутриквартирной разводки централизованных систем вентиляции и кондиционирования.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязан силами привлеченных подрядчиков построить на Земельном участке Жилой дом и передать Участнику по передаточному акту Квартиру проектной площадью _____ (_____) кв.м со строительным № ____, а Участник обязан уплатить Застройщику цену настоящего Договора и принять Квартиру.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. План Квартиры и экспликация входящих в ее состав комнат и вспомогательных помещений приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.2. План этажа Жилого дома, на котором расположена Квартира, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.3. Состав работ, которые Застройщик выполнит в Квартире, указан в Приложении № 3 к настоящему Договору.

3.4. Сроки и порядок уплаты цены Договора определены в Приложении № 4 к настоящему Договору.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру по передаточному акту в срок не позднее 25 сентября 2022 года.

5. ЗАВЕРЕНИЯ СТОРОН ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ

5.1. Застройщик заверяет Участника в том, что вправе привлекать денежные средства граждан для участия в долевом строительстве Жилого дома.

5.2. Застройщик заверяет Участника в том, что ведет строительство Жилого дома на основании выданного ему разрешения.

5.3. Участник заверяет Застройщика в том, что до подписания настоящего Договора ознакомился со следующими документами, размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>

- Разрешение на строительство № 77-141000-015467-2017 от 03.10.2017 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на Земельный участок;
- Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (Закон 214-ФЗ);
- Проектная декларация;
- Схема планировочной организации земельного участка.

5.4. Участник заверяет Застройщика в том, что приобретает Квартиру для личных, семейных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

5.5. Участник заверяет Застройщика в том, что ему известно о наличии следующих обременений Земельного участка:

- ипотека рег. № 77:01:00011088:33-77/011/2017-5 от 21.12.2017 года в пользу ПАО «Сбербанк» (ИНН 7707083893) на основании Договора ипотеки от 18.12.2017 года № 4286/И1;

- ипотека рег. № 77:01:00011088:33-77/011/2018-7 от 09.01.2018 года в пользу ООО «ТЭРА» (ИНН 7725306398) на основании Договора участия в долевом строительстве от 11.12.2017 года № 1 (рег. № 77-77/011-77/011/069/2017-1402/1 от 09.01.2018 года);

- ипотека рег. № 77:01:00011088:33-77/011/2019-12 от 20.09.2019 года в пользу ПАО «Сбербанк» (ИНН 7707083893) на основании Договора последующей ипотеки от 08.08.2019 года № 6874/И1.

5.6. Участник заверяет Застройщика в том, что осведомлен, что с момента подписания передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта обязан вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

6.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 кв.м и Общей площади Квартиры. Стоимость 1 кв.м составляет _____ руб. (_____), НДС не облагается.

6.1.1. В связи с тем, что Общая площадь Квартиры станет известна Сторонам после ввода Жилого дома в эксплуатацию, Участник в счет оплаты цены настоящего Договора уплачивает Застройщику сумму _____ руб. (_____), которая является произведением стоимости 1 кв.м и Проектной площади Квартиры.

6.1.2. Если после ввода Жилого дома в эксплуатацию Общая площадь Квартиры превысит Проектную площадь Квартиры, однако такое превышение останется в пределах допустимого отклонения, указанного в пункте 6.1.4 настоящего Договора, Участник обязан не позднее 1 (Одного) месяца со дня поступления требования Застройщика уплатить Застройщику разницу между ценой Договора (п. 6.1), и суммой, уплаченной Участником согласно п. 6.1.1 настоящего Договора.

6.1.3. Если после ввода Жилого дома в эксплуатацию Проектная площадь Квартиры превысит Общую площадь Квартиры, однако такое превышение останется в пределах допустимого отклонения, указанного в пункте 6.1.4 настоящего Договора, Застройщик обязан не позднее 1 (Одного) месяца со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию возратить Участнику разницу между ценой Договора (п. 6.1), и суммой, уплаченной Участником согласно п. 6.1.1 настоящего Договора.

6.1.4. Стороны договорились о том, что допустимое отклонение Общей площади Квартиры от Проектной площади и Проектной площади от Общей площади составляет не более 5 (Пять) %. Обязанность Участника, предусмотренная п. 6.1.2, возникает только при условии, что отклонение Общей площади Квартиры от Проектной площади находится в пределах допустимого отклонения.

6.2. Оплата цены Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу. Сроки и порядок открытия счета эскроу указаны в Приложении № 4 к настоящему Договору.

Датой исполнения обязательств Участника по оплате цены Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

7. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Застройщик обязан уведомить Участника о готовности к передаче Квартиры не позднее 2 (Двух) месяцев до истечения срока передачи Квартиры (п. 4.1).

7.2. Застройщик обязан передать, а Участник обязан принять Квартиру по передаточному акту в срок не позднее 15 (Пятнадцати) дней со дня получения Участником

уведомления Застройщика о готовности. Составной частью передаточного акта является инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.3. Участник считается уклонившимся от приемки, если в срок, указанный в п. 7.2 настоящего Договора, не уведомит Застройщика о Существенных недостатках Квартиры, а также если Участник не явится на приемку. В этом случае Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт и направить его Участнику.

7.4. После направления Участнику одностороннего передаточного акта к Участнику переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства и обязанность по его содержанию.

7.5. Приемка Квартиры не лишает Участника права требовать от Застройщика устранения недостатков Квартиры вне зависимости от того, указаны ли эти недостатки в передаточном акте или нет.

7.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, исключая инженерное и технологическое оборудование, входящее в его состав, составляет 5 (Пять) лет. Гарантийный срок на инженерное и технологическое оборудование составляет 3 (Три) года.

7.7. Застройщик несет ответственность за просрочку передачи Квартиры и за недостатки Квартиры в порядке, установленном 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" и Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей".

8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

8.1. Обязательства Застройщика обеспечены использованием счетов эскроу для оплаты настоящего Договора.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации. Для государственной регистрации Стороны обязуются обратиться в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) в течение 5 (Пяти) дней со дня подписания настоящего Договора.

После подачи Договора на государственную регистрацию Участник самостоятельно отслеживает информацию о регистрации Договора на сайте <https://rosreestr.ru/>

9.2. В случае если государственная регистрация Договора осуществляется силами Застройщика, Участник обязуется выдать Застройщику нотариальную доверенность на представительство его интересов в Регистрирующем органе, оформленную на представителя Застройщика.

9.3. Юридически значимые сообщения Стороны направляют друг другу заказными письмами с уведомлением о вручении или телеграммами с уведомлением о вручении.

9.4. Участник дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных для заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, а также для государственной регистрации права собственности

Участника на Квартиру, а также дает согласие на передачу персональных данных управляющей организации многоквартирного дома.

9.5. Застройщик вправе уступать свои права и обязанности по настоящему Договору только с письменного согласия ПАО Сбербанк.

9.6. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств, в случаях, указанных Законом № 214-ФЗ, со счета эскроу, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

9.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную силу, по одному для каждой из Сторон и третий экземпляр - для хранения в территориальном органе Росреестра.

10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

**ООО «Проектно-строительная
организация «НеоСтрой»**
ИНН 7718988630 КПП 772701001
ОГРН 1147746781599
ОКПО 29194568
Юридический адрес: 117218, г. Москва,
ул. Кржижановского, дом 15, корпус 5,
этаж 5, комната 510, офис 3
Фактический адрес: 117218, г. Москва,
ул. Кржижановского, дом 15, корпус 5,
этаж 5, комната 510, офис 3
Расчетный счет №
40702810538000196153
в ПАО «Сбербанк России» г. Москва,
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
Тел. +7 495 280-33-52
e-mail: info@kostyanskiy13.ru

Участник долевого строительства:

СНИЛС _____ пол _____,
_____ года рождения, место
рождения: _____, паспорт серии
_____ № _____ выдан
_____, код
подразделения: _____,
зарегистрированный по адресу:

Тел. _____
e-mail: _____

_____/_____/_____/

_____/_____/_____/

Приложение № 1
к Договору № ____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «__» _____ года

План Квартиры и экспликация входящих в ее состав комнат и помещений

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика

_____ / _____ /

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____ / _____ /

Приложение № 2
к Договору № ____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «__» _____ года

План этажа Жилого дома, на котором расположена Квартира
Этаж № ____

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика

_____ / _____ /

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____ / _____ /

ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Состав работ, выполняемых в Квартире, и используемые материалы:

1. Стены и перегородки:

- межкомнатные перегородки - каменная кладка от пола до потолка;
- отделка в санузлах, ванных комнатах, постирочной (сушилка) - выравнивающая штукатурка, облицовка высококачественным керамогранитом (опция - натуральный камень - мрамор);
- отделка в других помещениях – выравнивающая штукатурка, шпатлевка, грунтовка, высококачественная окраска в два слоя;

2. Потолки - из ГКЛВ многоуровневые на металлическом каркасе с предчистовой отделкой и финишной высококачественной окраской в два слоя.

3. Полы:

- в санузлах, постирочной (сушилка), - высококачественный керамогранит по выравнивающему основанию с звукоизоляционным и гидроизоляционным слоями (опция – натуральный камень - мрамор);
- в других помещениях - натуральный паркет по выравнивающему основанию с звукоизоляционным слоем.

4. Двери:

- входная - 1,5-створчатая высотой не менее 2600 мм.
- межкомнатные - высотой не менее 2600 мм, фурнитура в соответствии с проектом интерьеров.

5. Окна - европейского производителя, рама - алюминиевая; внешняя отделка - полиэфирное порошковое покрытие; заполнение - двухкамерные стеклопакеты.

6. Санфаянс (или аналог), ванны (Villeroy & Boch, Rеха Design либо аналоги), смесители (Hansgrohe, Jacob Delafon, CEA), душевые системы европейского производителя в соответствии с проектом интерьеров (CraftWall либо аналоги).

7. Кухня:

- оборудуется встроенной корпусной мебелью в соответствии с проектом интерьеров;
- столешница;
- кухонный фартук;
- встроенная бытовая техника европейских производителей - варочная индукционная панель, духовой шкаф (Gaggenau либо аналоги), микроволновая печь, посудомоечная машина, холодильник (Liebherr либо аналоги), кухонная вытяжка.

8. Инженерные системы:

Электроснабжение и электроосвещение:

- электрический ввод в апартаменты - трехфазный, на напряжение 380/220 В, пятипроводный; расчетная нагрузка - 15-30 кВт (в зависимости от общей площади); узел учета расположен вне помещения в этажном распределительном щите;
- внутри помещения кабельная электрическая разводка с установкой розеток, выключателей (Jung), встроенных светильников (Centrsvet либо iGuzzini), выводами под люстры и бра.

Отопление:

- настенные радиаторы, внутрипольные конвекторы (Varmann Qtherm либо аналоги)), трубопроводы из сшитого полиэтилена;
- распределительные шкафы отопления и «теплых полов» с запорно-присоединительной и регулирующей арматурой - внутри помещения, узел учета - в этажном стояке;
- регулирование подачи теплоносителя к отопительным приборам - автоматизированное, с управлением.

Водопровод и канализация:

- магистральные трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода и горячего водоснабжения - нержавеющие стальные европейского производителя (или аналог); подводка к приборам - из сшитого полиэтилена;
- трубопроводы хозяйственно-бытовой канализации - безраструбные ПВХ
- запорно-регулирующая арматура.

Вентиляция:

- приточно-вытяжная общеобменная вентиляция с дополнительными секциями очистки воздуха;
- регуляторы расхода воздуха, шумоглушители, вентрешетки и диффузоры.

Кондиционирование воздуха:

- индивидуальная VRF-система Mitsubishi Electric (Япония) City Multi с возможностью выбора режима «тепло-холод» (либо аналог – Fujitsu);
- внутри помещения разводка фреоновых проводов с подключением к внешним магистралям;

Сети связи:

- апартаментный шкаф слаботочных систем с подключением к внешним сетям связи и автоматизации;
- внутри помещения кабельные сети с установленными оконечными устройствами системы передачи данных, локальной сети беспроводной связи Wi-Fi, телефонизации, системы коллективного приема ТВ-программ, системы усиления сигналов сотовой связи.

Системы безопасности:

- кнопка тревожной сигнализации в холле с подключением к общедомовой системе сигнализации;
- индивидуальный видеодомофон - наружный блок перед входной дверью в апартаменты, монитор в холле;
- система защиты от протечек с датчиками в санузлах, ванных комнатах, постирочной, кухне, распределительных шкафах отопления и водоснабжения.

Системы пожарной безопасности:

- автоматические дымовые и ручной пожарной извещатели в холле с присоединением к общедомовой системе АПС; жилые помещения (кроме санузлов, ванных комнат, душевых, постирочных) оснащаются автономными дымовыми пожарными извещателями;

- автоматизированная система управления инженерным оборудованием при пожаре для отключения внутренних блоков кондиционирования и вентагрегатов вытяжной вентиляции. Система автоматизации и управления инженерным оборудованием на базе технологии ведущих производителей;

- индивидуальное и групповое включение/выключение светильников;

- контроль температуры воздуха в помещениях через настенные панели с термостатами.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика

_____ / _____ /

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника

_____ / _____ /

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)

Сроки и порядок уплаты цены Договора

1. В срок не позднее 30 (Тридцати) дней со дня государственной регистрации Договора Участник оплачивает всю цену Договора одновременно путем внесения денежных средств на счет эскроу.

2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Банк/Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Бенефициар: ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой».

Депонент: _____.

Депонируемая сумма: _____ руб. (_____).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее _____ года в порядке, предусмотренном п. 1 настоящего Приложения к Договору.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № ____ об открытии невозобновляемой кредитной линии от _____ года: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, к/с № 30101810400000000225, открыт в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО, БИК 044525225, счет № _____ в ПАО Сбербанк.

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): _____.

3. Участник должен в срок не позднее 10 (Десяти) дней со дня государственной регистрации Договора явиться в структурное подразделение Банка и открыть счет эскроу. Адрес выбранного структурного подразделения и дату своего визита Участник сообщает Застройщику в течение 1 (Одного) дня со дня государственной регистрации Договора путем направления сообщения на электронную почту: sales@kostyanskiy13.ru

4. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, если Участник просрочит оплату цены Договора более, чем на 2 (Два) месяца, предварительно направив Участнику предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Договор может быть расторгнут, не ранее чем через 30 (Тридцать) дней со дня направления такого предупреждения.

5. Об отказе от Договора Застройщик направляет Участнику уведомление, со дня направления такого уведомления, Договор считается расторгнутым, о чем вносится запись в ЕГРН.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ПРОЕКТ ДДУ (КД TURGENEV)