

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Москва

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная организация «НеоСтрой» (ОГРН 1147746781599), в лице Руководителя департамента маркетинга и продаж Непейводы Алексея Андреевича, действующего на основании доверенности _____ от _____ года, удостоверенной _____, зарегистрировано в реестре № _____, 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 – 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, 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.

4. СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру по передаточному акту в срок не позднее 25 августа 2021 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 документации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- Проектная декларация.

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 об обременении Земельного участка ипотекой в пользу банка, кредитующего строительство Жилого дома.

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 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 Застройщик обязан не позднее 1 (Одного) месяца со дня ввода Жилого дома в эксплуатацию вернуть Участнику разницу между ценой Договора (п. 6.1), и суммой, уплаченной Участником согласно п. 6.1.1 настоящего Договора.

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

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.

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 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.

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 долевого строительства самостоятельно отслеживает информацию о регистрации Договора на сайте: <https://rosreestr.ru/>

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

9.3. 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 передачу персональных данных управляющей организации многоквартирного дома.

9.4. Участник дает согласие на залог/последующий залог Земельного участка в пользу банка, кредитующего строительство Жилого дома.

10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Проектно-строительная организация «НеоСтрой»
ИНН/КПП 7718988630/772701001
Юр. адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 15, корп. 5, эт. 5, комн. 510, офис 3
Почт. адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 15, корп. 5, эт. 5, комн. 510, офис 3
ОГРН 1147746781599
ОКПО 29194568
р/с 40702810538000196153
в ПАО «Сбербанк России» г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
e-mail: info@kostyanskiy13.ru
Тел. +7 (495) 933-39-57

Генеральный директор

_____/Пономарев А.В./

Участник долевого строительства:

СНИЛС _____ пол _____,
_____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии _____ № _____ выдан _____, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____
e-mail: _____
Тел. _____

_____/_____/_____

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
Генеральный директор

_____/Пономарев А.В./

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____/_____/

Приложение № 2
к Договору № _____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от _____ года

План этажа Жилого дома, на котором расположена Квартира

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика
Генеральный директор

_____ /Пономарев А.В./

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____ /_____ /

**ОПИСАНИЕ ВНУТРЕННЕЙ ОТДЕЛКИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Объект долевого строительства сдается без возведения перегородок, ограждения стояков внутри помещений, лестниц внутри помещений.

Объект долевого строительства сдается без внутренней отделки, установки дверей и подоконников, сантехники и оборудования, разводки сетей и установки оконечного оборудования.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика
Генеральный директор

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____/Пономарев А.В./

_____/_____/

Сроки и порядок уплаты цены Договора

1. В срок не позднее 10 (Десяти) дней со дня государственной регистрации Договора Участник долевого строительства оплачивает всю цену Договора единовременно путем внесения денежных средств на счет эскроу.

2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, 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: Общество с ограниченной ответственностью «Проектно-строительная организация «НеоСтрой».

Депонируемая сумма: _____ руб. (_____).

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

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора № _____ от _____:

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): _____
(наименование, ИНН/КПП, расчетный счет, корр счет, БИК).

3. Участник долевого строительства 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 долевого строительства 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
Генеральный директор

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника

_____/Пономарев А.В./

_____/_____/