**Договор № мтНомерДоговора**

**участия в долевом строительстве офисно-делового центра**

**г. Москва мтДатаДоговора**

**Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество) (сокращенное наименование - СЗ «МССЗ» (АО))**, зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 23 сентября 1993 года и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027700040224, ИНН 7725009042,
КПП 772501001, адрес местонахождения: Российская Федерация, 115142, г. Москва,
вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон, ул. Коломенская, д. 12, к. 1, помещ. 17/1, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** мтДогПодписантПолностью, с одной стороны, и

**мтКлиентВсеПаспортДанные, мтКлиентВсеСДоверенПаспортДанные** мтИменуемый **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны»**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве офисно-делового центра (далее – «**Договор**») о нижеследующем

1. **Термины и определения**

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

**1.1.1.** **Офисно-деловой центр (далее – ОДЦ)** – офисно-деловой центр, состоящий из двух корпусов (секций), под корпусами расположена Г-образная подземная автостоянка, которая объединяет наземную часть, общей площадью здания 29 200,00 кв.м, в том числе наземной части здания, включая ТП, – 26 454,8 кв.м, подземной части здания – 2 745,2 кв.м, с общей площадью офисных блоков – 20 584,4 кв.м, площадью встроенных помещений БКТ – 1 662,7 кв.м, количество этажей – 14, в т.ч. корпуса (секции) №1 и №2 – 13 этажей и подземная автостоянка: подземный этаж 1 с размещением технических пространств для прокладки инженерных коммуникаций без размещения технического оборудования, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, на земельном участке общей площадью 11 417,00 кв.м (Одиннадцать тысяч четыреста семнадцать) кв.м, с кадастровым номером 77:05:0004011:9714, имеющем адресный ориентир: Российская Федерация, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нагатинский затон, ул. Речников, земельный участок 7/7, категория земель – земли населенных пунктов, и разрешенное использование: общественное использование объектов капитального строительства (3.0); предоставление коммунальных услуг (3.1.1.); деловое управление (4.1); объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); рынки (4.3); магазины (4.4); банковская и страховая деятельность (4.5); общественное питание (4.6); развлекательные мероприятия (4.8.1); проведение азартных игр (4.8.2); служебные гаражи (4.9); выставочно-ярмарочная деятельность (4.10); обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2.), далее по тексту – **«Земельный участок»**, предоставленный в пользование Застройщику на условиях аренды для использования в соответствии с разрешенным использованием Земельного участка на основании Договора аренды земельного участка
№И-05-002285 от 30.12.2021г., запись регистрации в ЕГРН №77:05:0004011:9714-77/051/2022-2.

Строительным адресом объекта капитального строительства на Земельном участке считать следующий адрес: **г. Москва, ул. Речников, вл. 7, Фаза 2, ОДЦ, земельный участок 7/7.**

Индивидуализирующим Застройщика коммерческим обозначением является наименование -
 Офисно-деловой центр «River Park Коломенский».

Описание основных характеристик ОДЦ отражено в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**1.1.2. Объект долевого строительства (Объект, Нежилое помещение (Офисный блок, Помещение) –** изолированное помещение, определяемое в соответствии с действующим законодательством РФ и проектной документацией, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию ОДЦ.

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

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Секция** | **Этаж** | **№****Нежилого помещения - Офисного блока (проектный)** | **Общая площадь Нежилого помещения – Офисного блока (проектная), кв.м** | **Площадь Нежилого помещения – Офисного блока с учетом летних помещений (проектная),****кв.м** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1** | **мтСекцияНомер** | **мтНомерЭтажа** | **мтНомерУсловный** | **мтПлощадьБезЛетнихПроектная** | **мтПлощадьРасчетнаяПроектная** |

Итого: **1 (Одно) Нежилое помещение (Офисный блок),** общейплощадью с учетом летних помещений **мтПлощадьРасчетнаяПроектная мтПлощадьРасчетнаяПроектнаяПрописью.**

**1.1.3.** Основной характеристикой Помещения является его Площадь, под которой понимается сумма площадей всех частей Помещения, включая площади помещений вспомогательного использования и летних помещений, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (далее – «Площадь Помещения»).

Определенная настоящим пунктом Площадь Помещения применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора.

**1.1.4.** Технические характеристики Помещения определяются в соответствии с проектной документацией на ОДЦ. Схема расположения Помещения на этаже, а также схема расположения по отношению друг к другу частей Помещения (в т.ч. помещений вспомогательного использования и летних помещений) указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Наличие на схеме обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов, если иное прямо не предусмотрено условиями Договора.

Характеристики и описание оборудования Объекта долевого строительства (в состоянии Shell&core – без чистовой отделки), приведены в Приложении № 2 к Договору.

**1.1.5.** Адрес ОДЦ, фактический номер Помещения, его характеристики (в том числе - площади вспомогательных и летних помещений) уточняются после окончания строительства (создания) ОДЦ, в составе которого находится Объект, и получения разрешения на ввод ОДЦ в эксплуатацию. Уточнение Площади Помещения производится после ввода ОДЦ в эксплуатацию и определяется после получения документов технической инвентаризации в составе Технического плана ОДЦ, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее – «**Уполномоченное лицо**»).

**1.1.6.** Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площадей Помещения существенными изменениями Объекта. Фактическая Площадь Помещения (уточненная на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана ОДЦ, изготовленного Уполномоченным лицом) на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта может иметь отклонения от проектной (столбец 6 таблицы, приведенной в п. 1.1.2. настоящего Договора), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора («Доли участия») в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора.

**1.1.7.** Объект передается Участнику долевого строительства в степени готовности без отделки, определяемой Приложением № 2 к настоящему Договору.

**1.1.8.** Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит право на Общую площадь Помещения, исчисляемую как сумма фактических площадей Помещения. Выписка из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Помещение, содержит информацию исключительно об Общей площади Помещения (сумме фактических площадей Помещения) без учета летних помещений.

**1.2.** Проектирование и строительство ОДЦ, включая Объекты долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об ОДЦ, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией.

**1.3.** В проект ОДЦ могут быть внесены изменения и дополнения, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен ОДЦ, изменение количества и площади нежилых помещений строящегося ОДЦ, изменения устройства подземной части ОДЦ (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества машиномест, количества и площади помещений общего имущества подземной автостоянки), в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация Объекта, а также Площадь Помещения. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

Дополнительно к вышеуказанным условиям не являются существенными изменения проектной документации строящегося ОДЦ и нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в ОДЦ и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц ОДЦ;

 - изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства;

- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей и т.д.);

- создание вентиляционных каналов и шахт, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство ОДЦ, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию о ОДЦ, размещаемую на сайтах <http://www.mssz.ru/>, <http://наш.дом.рф>.

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

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Помещение у Участника долевого строительства возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество ОДЦ, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение, а также и на Земельный участок, на котором расположен ОДЦ. При этом государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Помещение одновременно является и государственной регистрацией права собственности на долю в общем имуществе ОДЦ, в том числе – на Земельный участок, на котором расположен ОДЦ, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства ОДЦ объекты, расположенные на указанном Земельном участке.

Границы и размер Земельного участка, на котором расположен ОДЦ, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Размер доли Участника долевого строительства в общем имуществе ОДЦ определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в ОДЦ (Общей площади Объекта).

Точный размер доли Участника долевого строительства в праве долевой собственности на Земельный участок, а также в ином общем имуществе ОДЦ определяется после завершения строительства и изготовления технического плана ОДЦ. Увеличение или уменьшение доли Участника в праве долевой собственности на Земельный участок, а также в ином общем имуществе ОДЦ не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

1. **Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.**

**2.1.** При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее по тексту – «Закон»).

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

**2.2.1.** Постановление Правительства Москвы № 697-ПП от 22.10.2013 г. «Об утверждении проекта планировки территории многофункциональной зоны № 16 района Нагатинский Затон города Москвы».

**2.2.2.** Разрешение на строительство №77-05-020830-2023 от 02.05.2023 г.

**2.2.3.** Договора аренды земельного участка №И-05-002285 от 30.12.2021г., запись регистрации в ЕГРН №77:05:0004011:9714-77/051/2022-2.

**2.2.4.** Градостроительный план Земельного участка № РФ-77-4-59-3-19-2022-1660, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 23.03.2022 г.

**2.2.5.** Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайтах по адресу <http://www.mssz.ru/>, http://наш.дом.рф.

**2.3.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - **не позднее 30 сентября 2026 года**. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство ОДЦ не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства по Акту не позднее, чем в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) ОДЦ и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

1. **Предмет Договора. Права и обязанности Сторон**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию ОДЦ с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения разрешения на ввод ОДЦ в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке передать в собственность Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1.2. настоящего Договора, Площадью **мтПлощадьРасчетнаяПроектная кв.м. мтПлощадьРасчетнаяПроектнаяПрописью ,** а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

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

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

**3.2.2.** Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству ОДЦ. Застройщик имеет право привлекать третьих лиц для строительства ОДЦ.

**3.2.3.** Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод ОДЦ в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.3. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором, и действующим законодательством РФ.

**3.2.4.** Письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за один месяц до наступления, указанного в п. 2.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства. Указанное сообщение может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку либо в порядке, предусмотренном п. 12.3.2. Договора.

**3.2.5.** Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением Площади Помещения на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана ОДЦ, изготовленного Уполномоченным лицом в соответствии с п. 4.8. Договора.

**3.2.6.** Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению, в т.ч. на создание Объекта долевого строительства.

**3.2.7.** Для оформления Участниками долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в орган регистрации прав документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

**3.2.8.** Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Помещение. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

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

**3.2.10.** Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, ранее указанного в п. 2.3. настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод ОДЦ в эксплуатацию с соблюдением условий, указанных в разделе 6 настоящего Договора, а также исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

**3.2.11.** При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**3.2.12.** Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ.

**3.2.13.** Стороны пришли к соглашению, что Застройщик при вводе в эксплуатацию ОДЦ в «зимний» период (с октября по апрель включительно) имеет право не выполнять благоустройство территории в полном объеме, не выполнять устройство верхнего покрытия дорог, проездов, тротуаров, не проводить озеленение, установку малых форм. При этом подъезды и проходы к ОДЦ должны быть выполнены в соответствие с проектной документацией способом, обеспечивающим безопасный проход граждан и проезд автотранспорта. Невыполненные вышеуказанные элементы благоустройства Застройщик обязан выполнить в полном объеме в течение «летнего» периода (с мая по сентябрь включительно), следующего за датой ввода ОДЦ в эксплуатацию. Обстоятельства, указанные в настоящем пункте, не являются основанием для пересчета Цены Договора.

**3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

**3.3.1.** Внести денежные средства в счет участия в строительстве ОДЦ и в том числе Объекта долевого строительства (далее «Доля участия») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**3.3.2.** В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением Площади Помещения на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана ОДЦ, изготовленного Уполномоченным лицом в соответствии с п. 4.8. Договора.

**3.3.3.** В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения обязательств Участника долевого строительства согласно п.п. 3.3.1. - 3.3.2. Договора.

С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по передаточному акту: нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта.

**3.3.4.** Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

**3.3.5.** До государственной регистрации права собственности на Помещение не производить в ней переустройство и перепланировку, в т.ч. какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному изменению планировки, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.

**3.3.6.** Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником долевого строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

**3.3.7.** С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по передаточному
акту - оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Помещения и общего имущества ОДЦ, пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи до оформления права собственности на Помещение Участника долевого строительства.

**3.3.7.1.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы по содержанию Помещения, включающие в себя плату за коммунальные, эксплуатационные услуги, услуги по управлению ОДЦ и иные работы и услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества ОДЦ, пропорционально доле Участника долевого строительства, за период от наступления срока принятия Объекта долевого строительства, предусмотренного п. 6.5. Договора, до фактической даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется согласно счетам, выставленным специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание ОДЦ.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего счета на оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**3.3.8.** Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию ОДЦ эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления нежилым фондом, определяемой при вводе ОДЦ в эксплуатацию.

Участник долевого строительства в день подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого участия заключает договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание ОДЦ, после чего самостоятельно оплачивает коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом ОДЦ и Помещения в порядке, установленном п. 3.3.7. настоящего Договора.

Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом ОДЦ и Помещения начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления нежилым фондом.

**3.3.9.** Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом возлагаются на Участника долевого строительства.

 **3.4.** Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора (п.4.1. Договора) или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Помещения, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора об уступке права требования по настоящему Договору на нового участника/участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Закона. При этом Участник долевого строительства не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект (в том числе, заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект долевого строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем имущественных прав на Объект третьим (физическим и юридическим) лицам), без получения письменного согласования Застройщика на такое распоряжение.

 Письменное согласие Застройщика осуществляется по выбору Застройщика:1) путем проставления печати Застройщика и подписи его ответственного должностного лица на всех подписанных Участником долевого строительства и лицом, которому Участник уступает права требования, экземплярах договора (соглашения) уступки прав требований, или 2) путем выдачи отдельного письменного согласия на уступку Участником прав требований по Договору. Немотивированный отказ Застройщика от согласования уступки не допускается.

В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки, 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). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются явиться в Уполномоченный банк для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта, срока устранения недостатков Объекта, 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 запрещена.

1. **Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена настоящего Договора («Доля участия» Участника долевого строительства) определена Сторонами в размере **мтСуммаДоговора** **мтСуммаДоговораПрописью** , исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. Площади Помещения с учетом летних помещений (столбец 6 таблицы характеристик Объекта, указанных в п. 1.1.2. настоящего Договора) – **мтЦена1квмПрДог мтЦена1квмПрДогПрописью .** Цена Договора включает в себя денежные средства, используемые Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства.

В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

**4.2.** Стоимость одного квадратного метра Площади Помещения, указанная в п. 4.1. Договора, является фиксированной и изменению не подлежит. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, является ориентировочной и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 4.8. Договора.

Использование денежных средств – Доли участия Участника долевого строительства осуществляется Застройщиком в соответствии с требованиями Закона.

 **4.3.** Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства   Цены Договора в размере **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью** (Депонируемая сумма) на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участником долевого строительства (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом  и  договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Уполномоченный банк (эскроу-агент):**

**Наименование:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

**Место нахождения Уполномоченного банка:** Российская Федерация, г. Москва.

**Адрес:** Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19.

**ИНН:** 7707083893

**тел.:** 8-800-200-86-03

**эл. почта:** Escrow\_Sberbank@ sberbank.ru

**Депонент:** **мтКлиентВсеФИО**

**Бенефициар:** Застройщик, Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество) (сокращенное наименование СЗ «МССЗ» (АО), местонахождение: Российская Федерация, 115142, г. Москва,
вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон, ул. Коломенская, д. 12, к. 1, помещ. 17/1;
адрес электронной почты: river-park@mssz.ru, номер телефона: +7 (915) 104-27-81.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы:** в порядке, предусмотренном п. 4.3.1. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств** - не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию ОДЦ. По заявлению Участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении 6 (шести) месяцев, но не более, чем на 2 (два) года.

 **4.3.1**. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере **мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью** в течение **10 (Десяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора. (по следующему графику:)

мтГрафикиПлатежей

При перечислении платежа в счет оплаты «Доли участия» Участник долевого строительства указывает следующее назначение платежа: «Оплата по Договору **№ мтНомерДоговора** участия в долевом строительстве офисно-делового центра от **мтДатаДоговора,** НДС не облагается.».

Участник долевого строительства настоящим гарантирует строгое соблюдение им обязательства внести «Долю участия», указанную в п. 4.1. настоящего Договора на эскроу-счет в ПАО Сбербанк, только после государственной регистрации настоящего Договора. Платеж, совершенный Участником долевого строительства с нарушением настоящей гарантии, признается Сторонами ненадлежащим и все негативные последствия, связанные с нарушением данной гарантии, несет Участник долевого строительства.

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, Разрешения на ввод в эксплуатацию ОДЦ.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента, в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

**4.4.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**4.5.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, предусмотренной п. 4.1. настоящего Договора, считаются исполненными с даты поступления соответствующей денежной суммы на эскроу-счет в ПАО Сбербанк в полном объеме.

**4.6.** Основные условия заключения договора счета эскроу между Застройщиком, Уполномоченным банком и Участником долевого строительства и открытия счета эскроу предусмотрены в общих условиях договора счета эскроу, опубликованных на сайте Уполномоченного банка, и Участник долевого строительства располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения и исполнения договора эскроу счета. Порядок предоставления документов Застройщиком для заключения и исполнения договора эскроу счета определяется соглашениями, заключенными между Застройщиком и Уполномоченным банком.

**4.7.** Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию ОДЦ или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо, в случае заключения в целях строительства ОДЦ между Застройщиком и Уполномоченным банком кредитного договора, направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.

**4.8.** Окончательный размер «Доли участия» Участника долевого строительства (окончательная Цена Договора) уточняется по результатам завершения строительства ОДЦ в соответствии с фактической Площадью Помещения (с учетом летних помещений) на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана ОДЦ, изготовленного Уполномоченным лицом. При расхождении Площади Помещения (с учетом летних помещений), указанной в техническом (кадастровом) паспорте, выданном органом технической инвентаризации, с Площадью Помещения, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора (столбец 6 таблицы характеристик Объекта, указанных в п. 1.1.2. настоящего Договора), Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

**4.8.1.** В случае увеличения Площади Помещения на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана ОДЦ, изготовленного Уполномоченным лицом, Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его письменного уведомления обязан внести дополнительную «Долю участия» путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**4.8.2.** В случае уменьшения Площади Помещения на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана ОДЦ, изготовленного Уполномоченным лицом, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику.

**4.8.3.** При взаиморасчетах Стороны исходят из цены 1 (Одного) кв.м Площади Помещения, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, помноженной на фактическую Площадь Помещения, состоящую из площадей всех частей Помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, и летних помещений, отраженных в техническом плане, изготовленном Уполномоченным лицом.

**4.9.** Взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением Площади Помещения на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана ОДЦ, изготовленного Уполномоченным лицом, в соответствии с п. 4.8. настоящего Договора Участник долевого строительства производит в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и указания в нем фактической Площади Помещения и окончательной цены Договора. Окончательная цена считается утвержденной Сторонами с момента получения Участником долевого строительства указанного уведомления.

**4.10.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате окончательной Цены Договора считаются исполненными с даты проведения окончательных взаиморасчетов по Договору в порядке, предусмотренном п. 4.8. Договора.

**4.11.** Исходя из того, что Площадь Объекта окончательно может быть установлена лишь после окончания строительства и ввода ОДЦ в эксплуатацию, ни одна из Сторон не вправе начислять на суммы доплаты/переплаты проценты, предусмотренные ст. 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1. **Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества**

**5.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Помещение, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

**5.3.** В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для использования по назначению, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

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

**5.5.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п. 5. ст. 7 Закона, и исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого участия. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в ОДЦ.

**5.6.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта 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 элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5.7**. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по адресу местонахождения Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 7 (Семь) рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях может приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы Застройщика. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения осмотра. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

1. **Передача Объекта долевого строительства**

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче.

К Акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи или иного документа о передаче.

**6.2.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию ОДЦ, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, в т.ч. оплаты, предусмотренной п. 4.8. Договора.

**6.3.** После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию ОДЦ Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного
п. 2.3. настоящего Договора.

**6.4.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) ОДЦ и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.5. настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под роспись.

**6.5**. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства путем подписания с Застройщиком Акта приема-передачи либо

- отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Акта приема-передачи в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства каких-либо дефектов, которые препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению (далее - «Существенные дефекты»), в этом случае Стороны составляют акт осмотра Объекта долевого строительства (дефектную ведомость), включающий перечень Существенных дефектов и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

После устранения перечисленных в акте осмотра Объекта долевого строительства Существенных дефектов Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение
7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

В случае уклонения Участником долевого строительства от подписания Акта приема — передачи после устранения Существенных дефектов Застройщик вправе составить передаточный акт в одностороннем порядке, с даты составления которого Участник долевого строительства несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства (Помещения).

**6.6.** Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению (далее - «Несущественные дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок, указываемый Застройщиком. При этом Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных дефектов.

Настоящим Стороны договорились, что подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в п. 2.3. Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов, не является нарушением срока, указанного в п. 2.3. Договора.

**6.7.** Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства является:

(а) указание на наличие Несущественных Дефектов (п. 6.6 Договора);

(б) расхождение фактической площади Объекта долевого строительства, уточненной на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана ОДЦ, изготовленного Уполномоченным лицом и указанной в Акте приема-передачи относительно проектной площади, указанной в п. 1.1.2. Договора, в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;

 (в) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник долевого строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

**6.8.** При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра о выявленных недостатках.

**6.9.** Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона только в случае неустранения Застройщиком выявленных Участником долевого строительства Существенных дефектов в установленный Застройщиком срок.

**6.10.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, когда Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта) Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, 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.

1. **Обеспечение выполнения обязательств**

**7.1**. В момент подписания настоящего Договора Участнику долевого строительства известно о том, что права аренды на Земельный участок переданы в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) по Договору последующей ипотеки №4820/5 от 11.10.2022 г., ипотека зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости 04.10.2021 года за номером государственной регистрации 77:05:0004011:9714-77/055/2022-4, по Договору последующей ипотеки №4833/4 от 11.10.2022 г., ипотека зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости 04.10.2021 года за номером государственной регистрации 77:05:0004011:9714-77/055/2022-3.

1. **Срок действия Договора. Досрочное расторжение**

**8.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и считается заключенным с момента такой регистрации. Если в результате правовой экспертизы представленных документов регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

**8.2.** 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.

**8.3.** Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по соглашению Сторон, оформленного в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом, с учетом положений настоящего Договора.

**8.4.** Во всех случаях прекращения Договора и прекращения договора счета эскроу денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Закона сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его счет в порядке, предусмотренном п. 4.4. Договора.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 статьи 15.5. Закона, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу.

1. **Порядок разрешения споров**

**9.1.** Споры и претензии Сторон по исполнению настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия более 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента предъявления соответствующей претензии - в судебном порядке.

**9.2.** Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде общей юрисдикции с учетом подсудности, установленной действующим законодательством.

1. **Ответственность Сторон**

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

**10.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору в соответствии с п.п. 4.3., 3.3.2. или 3.3.7.1. Договора, Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика обязан уплатить 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.

**10.3.** В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период), то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

**10.4.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом.

**10.5.** В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных
п. 3.3.5. настоящего Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты штрафа в размере 10 % (десяти процентов) от «Доли участия», указанной в п. 4.1. настоящего Договора. В случае, если Застройщик в соответствии с настоящим пунктом Договора потребовал от Участника долевого строительства уплаты штрафа, то убытки, затраты Застройщика по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме сверх суммы штрафа, взыскиваемого за указанное в настоящем пункте Договора нарушение.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника долевого строительства на их проведение не требуется.

**10.6.** Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Долю участия, в том числе, но не исключительно с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.3.7.1. настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

**10.7.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.3. Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

**10.8.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, а также в случае невыполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных п. 3.3.2 Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

1. **Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

**11.1.** Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, актов государственных и местных органов власти, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств увеличивается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.2.** Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

**11.2.1.** Указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

**11.2.2.** Любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

**11.3.** Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

**11.4.** Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

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

1. **Заключительные положения**

**12.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

**12.2.** Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

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

**12.3.1.** В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, почтового адреса, номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайте Застройщика в сети Интернет по электронному адресу <http://www.mssz.ru/>, <http://наш.дом.рф>, а также путем внесения изменений в проектную декларацию (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). Участник долевого строительства считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайтах <http://www.mssz.ru/>, <http://наш.дом.рф>в сети Интернет и размещения проектной декларации на сайтах <http://www.mssz.ru/>, http://наш.дом.рф (за исключением внесения изменений в сведения о расчетном счете). С этого дня у Участника долевого строительства возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

**12.3.2.** Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, предусмотренных п. 12.3.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении (если возможность уведомления в ином порядке прямо не предусмотрена настоящим Договором). При этом, датой получения уведомления будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

Уведомления, извещения, адресованные Участнику долевого строительства о необходимости прибыть для подписания документов в рамках исполнения настоящего Договора, или предоставления/получения каких-либо документов в рамках исполнения настоящего Договора, могут быть направлены также по адресу электронной почты (электронное сообщение), указанному в настоящем Договоре. Уведомление считается полученным Стороной-получателем при условии, что из этого электронного сообщения Стороны-отправителя можно достоверно установить, от кого исходило сообщение, кому оно адресовано, а также чтобы из этого электронного сообщения очевидно следовала информация о направлении уведомления.

Сторона, не известившая (ненадлежащим образом известившая) другую Сторону об изменении своих реквизитов, самостоятельно и в полном объеме несёт ответственность за наступившие в связи с этим неблагоприятные последствия.

Если Участником долевого строительства не будут надлежащим образом сообщены Застройщику иные реквизиты, чем указаны в разделе 13 настоящего Договора, то все извещения, письма, требования и прочие документы, связанные с исполнением настоящего Договора, отправленные по заявленным реквизитам Участника долевого строительства будут считаться направленными надлежащим образом. Риск неполучения или несвоевременного получения документов от Застройщика по настоящему Договору в связи с нарушением порядка и/или сроков извещения Застройщика об изменениях своих реквизитов, несет Участник долевого строительства.

**12.4.** Все изменения и дополнения к Договору, если иное прямо не предусмотрено условиями Договора, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

**12.5.** Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

**12.6.** Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, добровольно дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных, представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, надлежащей эксплуатации офисно-делового центра, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен ОДЦ, в том числе, но не исключительно фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе Участника долевого строительства, номере основного документа, удостоверяющего его личность, сведениях о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, СНИЛС, контактного телефона и адреса электронной почты (для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора), а также любой иной информации, относящейся прямо или косвенно к личности Участника долевого строительства и ставшей известной Застройщику в связи с заключением Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти, Уполномоченному банку, эксплуатирующей организации, управляющей компании, а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

Настоящее согласие дано Участником долевого строительства в том числе на изготовление
Застройщиком копий документов, содержащих информацию о персональных данных Участника долевого строительства.

Настоящее согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 7 (семь) лет с момента их получения. Днем получения персональных данных считается день подписания настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

**12.7.** Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник долевого строительств обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании

**12.8. Вариант 1:** Настоящий Договор подписан в двух идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

 **Вариант 2:** (в случае подписания Договора ЭЦП)**:** Настоящий Договор заключен в форме электронного документа, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

**12.9.** При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, а также то, что Участник долевого строительства ознакомился с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке, опубликованными на сайте на сайте Эскроу-агента в сети «Интернет» по электронному адресу <https://www.sberbank.ru/ru/person/payments/special_acc/escrow>, заявляет о том, что на момент заключения настоящего Договора, требования ст. 35 СК РФ выполнены.

**12.10.1.** Приложение № 1 – Схема расположения Помещения на этаже.

**12.10.2.** Приложение № 2 – Основные характеристики и описание ОДЦ и Объекта долевого строительства.

1. **Адреса и реквизиты Сторон:**

**«Застройщик»:**

**Специализированный застройщик «МССЗ» (АО) (сокращенное наименование - СЗ «МССЗ» (АО))**

Юридический адрес: 115142, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон,
ул. Коломенская, д. 12, к. 1, помещ. 17/1

Почтовый адрес: 115407, г. Москва, а/я 16

ИНН 7725009042, КПП 772501001, ОГРН 1027700040224

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810038000378633 в ПАО Сбербанк г. Москва

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

Телефон +7 (915) 104-27-81

e-mail: river-park@mssz.ru

**«Участник долевого строительства»:**

**мтКлиентВсеРеквизиты**

1. **Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****СЗ «МССЗ» (АО)****мтДогПодписпантДолжность****мтДогПодписантПодпись** | **Участник долевого строительства:****мтКлиентВсеФИО** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/мтКлиентВсеФИО\_Подпись/** |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве офисно-делового центра**

**№ мтНомерДоговора от мтДатаДоговора**

**Схема расположения Нежилого помещения (Офисного блока) на этаже**

Нежилое помещение (Офисный блок) под проектным номером **№ мтНомерУсловный,** общей площадью **мтПлощадьРасчетнаяПроектная кв.м**., расположенное на **мтНомерЭтажа** этаже
в **мтСекцияНомер** секции ОДЦ, находящегося на Земельном участке.

**ОДЦ, Секция** мтСекцияНомер **Этаж** мтНомерЭтажа**, Нежилое помещение (Офисный блок) № мтНомерУсловный**

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****СЗ «МССЗ» (АО)****мтДогПодписпантДолжность****мтДогПодписантПодпись** | **Участник долевого строительства:****мтКлиентВсеФИО** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/мтКлиентВсеФИО\_Подпись/** |

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве офисно-делового центра**

**№ мтНомерДоговора от мтДатаДоговора**

**Основные характеристики Офисно-делового центра**

1. Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
2. Материал перекрытий – Монолитные железобетонные.
3. Класс энергоэффективности – В.
4. Класс сейсмостойкости - менее 6 баллов (СП 14.13330.2014 и ОСР-97).

**Характеристики и описание Объекта долевого строительства без отделки:**

1. ***Несущие стены, перекрытия*** –монолитно-железобетонные.
2. ***Наружные ограждающие конструкции*:**

**Тип 1** – витражная стоечно-ригельная конструкция из профилей алюминиевых сплавов.

**Тип 2** – монолитный железобетон либо кладка из газобетонных блоков и навесной фасад из клинкерной, либо железобетонной плитки.

**Тип 3 -** участки наружных стен в подоконной зоне выполняются из мелкоштучных материалов/газобетонных блоков и витражной конструкции из профилей алюминиевых сплавов с заполнением из стималита.

1. ***Межофисные стены***выполняются из газобетонных блоков.
2. ***Входная дверь в Объект долевого строительства***– металлическая с замком и фурнитурой.
3. ***Окна*** (балконные двери при наличии) в Объекте долевого строительства – двухкамерные стеклопакеты в профиле из ПВХ, оснащенные системой микропроветривания и ограничителями угла открывания.

Все стеклопакеты окон выполнены согласно ТУ 23.12.13-001-47300710-2023.

1. ***Стяжка полов*** в Объекте долевого строительства Застройщиком не производится.
2. В случае наличия на планировке Объекта долевого строительства обозначений мебели и элементов интерьера и пр., данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.
3. Проектной документацией не предусмотрена подготовка Объекта под отделку.

**Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых**

**в Объекте долевого строительства:**

1. ***Вентиляция****:* предусмотрен ввод вытяжного канала общедомовой системы вентиляции с механическим побуждением из общедомового коридора (МОП). Разводка и подключение воздуховодов внутри Объекта долевого строительства Застройщиком не выполняется. Приток наружного воздуха во внутренние помещения Объекта осуществляется через окна, оснащенные системой микропроветривания.
2. ***Отопление*** – выполняется горизонтальная разводка отопления от поэтажного коллекторного узла (в нише МОП) по лучевой схеме к приборам отопления. Узел учета расположен в нише МОП поэтажного коллекторного узла. На вводе перед распределительным коллектором устанавливается запорная арматура. В качестве отопительных приборов предусмотрены стальные панельные радиаторы.
3. ***Холодное водоснабжение*** – подвод трубопровода в Объект долевого строительства с установкой запорной арматуры. Узел учета расхода холодной воды – в этажном коридорном (МОП) шкафу. Дальнейшая разводка в Помещении выполняется Участником долевого строительства самостоятельно в соответствии с порядком, установленным инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, после ввода ОДЦ в эксплуатацию и Застройщиком не выполняется.
4. ***Горячее водоснабжение*** - подвод трубопровода в Объект долевого строительства с установкой запорной арматуры. Узел учета расхода горячей воды – в этажном коридорном (МОП) шкафу. Дальнейшая разводка в Помещении выполняется Участником долевого строительства самостоятельно в соответствии с порядком, установленным инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, после ввода ОДЦ в эксплуатацию и Застройщиком не выполняется.
5. ***Канализация*** – прокладка стояков бытовой канализации в помещениях предусматривается скрыто в вертикальных коммуникационных шахтах. Разводка внутри помещений не предусматривается. Предусмотрен канализационный стояк с заглушкой без выполнения трубных разводок для подключения сантехприборов и пр. Ввод в Объект заканчивается двухплоскостной крестовиной или тройником с заглушками без заделки шахты в месте их размещения.
6. ***Электроснабжение* – э**лектроснабжение помещений Объекта долевого строительства осуществляется от этажных распределительных щитов, которые устанавливаются в электротехнических нишах в этажных МОП с установкой в Помещении щита механизации (ЩМ). Счетчик учета расхода электроэнергии располагается в этажном коридорном (МОП) шкафу.
7. ***Радиофикация, телефонизация*** – выполняется стояковая общедомовая разводка с установкой в МОП поэтажных коробок. Абонентская разводка, ввод в Объект долевого строительства осуществляется поставщиком услуг связи, по отдельной заявке Участника долевого строительства и после заключения договора.
8. Предусмотрена возможность установки *аудио/видеодомофона,* обеспечивающего двустороннюю связь с вызывной панелью, установленной во входной зоне вестибюля.
9. ***Кондиционирование*** – предусмотрено место для установки наружного блока кондиционера. Внутренние и наружные блоки кондиционера Застройщиком не предоставляются, приобретаются и монтируются участником долевого строительства самостоятельно в соответствии с порядком, установленным инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, после ввода ОДЦ в эксплуатацию.
10. ***Противопожарная защита.*** Помещения офисов оснащены системами спринклерного пожаротушения и пожарной сигнализации. Работы по оснащения Объекта системами противопожарной защиты осуществляет Застройщик.
11. Работы и оборудование, системы и сети, не указанные в настоящем Приложении №2, Застройщиком не выполняются и не устанавливаются. Застройщик оставляет за собой право без уведомления Участника долевого строительства производить замену материалов и оборудования взамен указанных на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств, при этом заключать дополнительное соглашение в данной части не требуется.

**Подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:****СЗ «МССЗ» (АО)****мтДогПодписпантДолжность****мтДогПодписантПодпись** | **Участник долевого строительства:****мтКлиентВсеФИО** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/мтКлиентВсеФИО\_Подпись/** |