

Договор № мтНомерДоговора
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

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: Россия, 115407, г. Москва, ул. Речников, д.7, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», мтДогПодписантПолностью, с одной стороны, и

мтКлиентВсеПаспортДанные, мтКлиентВсеСДоверенПаспортДанные мтИменуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. Многоквартирный дом (далее – Дом) – многоквартирный жилой дом: **Корпус 4**, состоящий из пяти блоков, объединенных стилобатной частью: блок 1 – пятисекционное жилое здание переменной этажности (4-13-18 эт.); блок 2 - односекционное 19-ти этажное жилое здание; блок 3 - односекционное 19-ти этажное жилое здание; блок 4 - трехсекционное 18-ти этажное жилое здание; блок 5 - односекционное 19-ти этажное жилое здание, общей площадью 96 591,8 (Девяносто шесть тысяч пятьсот девяносто одна целая и восемь десятых) кв.м, площадью квартир (с учетом балконов, террас) ориентировочно 55 077,2 (Пятьдесят пять тысяч семьдесят семь и две десятых) кв.м, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, входящий в состав объекта капитального строительства «Городской квартал «Ривер Парк». Фаза 2. по адресу: г. Москва, ЮАО, ул. Речников, вл. 7, Корпус 4, блоки 1, 2, 3, 4, 5» на земельном участке общей площадью 146 855 (сто сорок шесть тысяч восемьсот пятьдесят пять) кв.м, с кадастровым номером 77:05:0004011:2277, имеющем адресный ориентир: г. Москва, ул. Речников, вл.7, стр. 1, 1А, 4, 5, 7, 11, 12, 14, 15, 17, 19, 21, 22, 27, 28, категория земель – земли населенных пунктов, и **разрешенное использование:** размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) (3.5.1.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1.0, 3.4.2.0 (3.4.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев (3.6.1); размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0); размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно- оздоровительных комплексов, фитнес-центров (5.1.2); размещение береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, парков, садов, велодорожек и объектов велотранспортной инфраструктуры, малых архитектурных форм (12.0.1); размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий) (4.7.1); размещение объектов капитального строительства общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5.0, 4.6.0, 4.8.0, 4.9.0; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра (4.2.0); размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания

(рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (4.6.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги (4.5.0), 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 № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, заключенного между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ОАО «МССЗ», зарегистрированным в ЕГРП 09 февраля 2007 года за № 77-77-14/018/2006-434, в редакции Дополнительных соглашений от 17.11.2006 г., от 29.12.2006 г., от 24.05.2011 г., от 07.02.2013 г., от 19.06.2018 г., от 10.09.2020 г.

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

Индивидуализирующим Застройщика коммерческим обозначением является наименование Городской квартал «РИВЕР ПАРК»/Городской квартал «RIVER PARK». Фаза 2.

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

1.1.2. Объект долевого строительства (Объект, Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания граждан жилое помещение (квартира), состоящее из жилых и вспомогательных помещений и имеющее отдельный наружный выход на лестничную площадку, входящее в состав Дома, а также общее имущество в Доме, определяемое в соответствии с действующим законодательством и проектной документацией, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

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

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры (проектный)	Кол-во комнат	Общая площадь (проектная), кв.м	Площадь Квартиры с учетом летних помещений (проектная), кв.м
1	2	3	4	5	6	7
1	мтСекция яНомер	мтНомер рЭтажа	мтНомерУсл овный	мтКом нат	мтПлощадьБезЛетн ихПроектная	мтПлощадьРасчетнаяПрое ктная

Итого: **1 (Одна) квартира**, Площадь с учетом летних помещений **мтПлощадьРасчетнаяПроектная** **мтПлощадьРасчетнаяПроектная** **Прописью.**

1.1.3. Основной характеристикой Квартиры является ее Площадь с учетом летних помещений, под которой понимается сумма площадей всех частей Жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд (далее – Общая площадь), а также площадь летних помещений и иных неотопливаемых помещений, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3.

Определенная настоящим пунктом Площадь Квартиры с учетом площади летних помещений применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора.

1.1.4. Технические характеристики Квартиры (в т.ч. Площадь Квартиры с учетом летних помещений) определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Схема расположения Квартиры на этаже, а также схема расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) 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.

1.1.5. Адрес Дома, фактический номер Квартиры, его характеристики (в том числе - площади жилых, вспомогательных помещений, летних помещений) уточняются после окончания строительства (создания) Дома, в составе которого находится Объект, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Уточнение площади Объекта производится после ввода Дома в эксплуатацию и проведения обмеров органами технической инвентаризации или иными органами, службами и т.п., которые на момент ввода Дома в эксплуатацию уполномочены производить такие обмеры на основании действующего законодательства (далее «обмеры БТИ»).

1.1.6. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение Площади (проектной) и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая Площадь Квартиры с учетом летних помещений (уточненная по обмерам БТИ) на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта может иметь отклонения от проектной (столбец 7 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 без чистовой отделки и инженерного оборудования, в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к настоящему Договору – «Основные характеристики многоквартирного дома, объем (степень готовности) и перечень работ, выполняемых в Объекте».

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 Квартиры, исчисляемую как сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Квартиры, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте Дома и кадастровом паспорте на Объект, выдаваемых органом технической инвентаризации. Выписка из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, содержит информацию исключительно об общей площади Квартиры (сумме фактических жилых и вспомогательных площадей помещений), в которую не включены площади летних помещений и т.п.

Стороны согласовали, что исключение площадей летних помещений из общей площади Квартиры при проведении обмеров органом технической инвентаризации (после ввода Дома в эксплуатацию) и последующая государственная регистрация права собственности на площадь, равную сумме фактической жилой и вспомогательной площадей Объекта без учета летних помещений в органе регистрации прав не является основанием для возврата денежных средств Участнику долевого строительства и изменения порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами, установленного настоящим Договором.

1.2. Проектирование и строительство Дома, включая Объекты долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Дома и принимает комплектность строительства в целом.

1.3. В проект Дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация Объектов, а также площадь Квартир с учетом летних помещений, при условии сохранения количества комнат Квартир. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объектов долевого строительства.

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

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

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

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

Размер доли Участника долевого строительства в общем имуществе Дома определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения в Доме (общей площади Объекта).

Точный размер доли Участника долевого строительства в праве долевой собственности на земельный участок, а также в ином общем имуществе Дома определяется после завершения строительства и проведения обмеров органами технической инвентаризации. Увеличение или уменьшение доли Участника в праве долевой собственности на земельный участок, а также в ином общем имуществе Дома не является основанием для проведения Сторонами дополнительных расчетов.

2. 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, Жилищным 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 №77-164000-019377-2021 от 03.02.2021 г.

2.2.3. Договор аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ОАО «МССЗ», зарегистрированный в ЕГРП 09 февраля 2007 года за № 77-77-14/018/2006-434, в редакции Дополнительных соглашений от 17.11.2006 г., от 29.12.2006 г., от 24.05.2011 г., от 07.02.2013 г., от 19.06.2018 г., от 10.09.2020 г.

2.2.4. 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.пф.>

2.2.5. 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 и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 77-13-69/21 от 28 апреля 2021 г.

2.3. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий, необходимых для образования земельных участков из Земельного участка, при его разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, на оформление Застройщиком прав собственности/аренды на все земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения Земельного участка или выдела из Земельного участка. Земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения Земельного участка или выдела из Земельного участка, и не занятые под строительство Дома, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с п. 1. ст. 13 Закона о долевом участии.

Настоящим Участник дает свое согласие также на изменения предмета залога, то есть на замену залога права аренды Застройщика на Земельный участок, на залог права аренды Застройщика на земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения Земельного участка или при выделе из Земельного участка под строящимся Домом или на части Земельного участка под строящимся Домом, а также подтверждает свое согласие на осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости и Государственный кадастр недвижимости.

При необходимости в целях раздела, объединения, перераспределения Земельного участка или выдела из Земельного участка и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения Земельного участка или выдела из Земельного участка и/или образования частей Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность Участника долевого строительства на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 (Десяти) дней с момента получения письменного запроса.

2.4. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - **не позднее 31 декабря 2024 года**. Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства 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) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3. 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 Дома с инженерными сетями,

коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1.2. настоящего Договора, Площадью с учетом летних помещений мтПлощадьРасчетнаяПроектная Прописью, 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 Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры, и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией.

3.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

3.2.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.4. Письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за один месяц до наступления, указанного в п. 2.4. 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 Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.5. Договора.

3.2.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению.

3.2.7. Для оформления Участниками долевого строительства права собственности на Квартиры долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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 Квартиру. При этом государственная регистрация настоящего Договора и права собственности на Квартиру на имя Участника долевого строительства осуществляется силами и за счет Участника долевого строительства. Государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора Стороны оплачивают в размере, предусмотренном 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. 2.4. настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома 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 привлекать третьих лиц для строительства Дома.

3.2.13. 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.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, 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 Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.4. 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 Квартиру, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ.

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

3.3.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

3.3.7. С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по передаточному акту- оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Квартиры и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи до оформления права собственности на Квартиру Участника долевого строительства, но авансом не менее чем за 3 (Три) месяца.

3.3.7.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные, эксплуатационные услуги, услуги по управлению Домом и иные работы и услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, за период от наступления срока принятия Объекта долевого строительства, предусмотренного Договором, 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 Дома.

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 Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома 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 Дома, после чего самостоятельно оплачивает коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Дома и Квартиры в порядке, установленном п. 3.3.7. настоящего Договора.

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

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при этом:

Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь при условии получения на то письменного согласия Застройщика, а также согласования с Застройщиком типовой формы документа, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по Договору.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии письменного согласования с Застройщиком договора уступки с предоставлением одного экземпляра такого договора Застройщику, и возможна с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению «Доли участия» согласно п. 4.2. настоящего Договора, а также оплаты неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством, до момента

подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Уступка права требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 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.

4. 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 Квартиры с учетом летних помещений (столбец 7 таблицы характеристик Объекта, указанных в п. 1.1.2. настоящего Договора) – **мтЦена1квмПрДог мтЦена1квмПрДогПрописью**.

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

Денежные средства Участника долевого строительства, которые могут остаться по итогам реализации инвестиционного проекта в части строительства Дома, возврату Участнику долевого строительства не подлежат и являются оплатой услуг Застройщика.

4.2. Участник долевого строительства в течение **10 (Десяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора обязуется:

4.2.1. Внести денежные средства по согласованному в п. 4.2.2. графику в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, 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: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: мтКлиентВсеФИО

Бенефициар: Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество) (сокращенное наименование СЗ «МССЗ» (АО)), место нахождения: Российская Федерация, 115407, г. Москва, ул. Речников, д. 7; адрес электронной почты: river-park@mssz.ru, номер телефона: +7 (495) 780-88-20.

Депонируемая сумма: мтСуммаДоговора мтСуммаДоговораПрописью

4.2.2. Депонируемая сумма в размере «Доли участия» перечисляется Участником долевого строительства 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 многоквартирного дома 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 Дома.

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.

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.

4.3. Обязательства Участника по оплате суммы, предусмотренной настоящим Договором, считаются исполненными с даты поступления соответствующей денежной суммы на эскроу-счет в ПАО Сбербанк.

4.4. Окончательная сумма «Доли участия» Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с фактической Площадью Квартитры с учетом летних помещений по данным обмеров БТИ. При расхождении Площади Квартитры с учетом площадей летних помещений, указанной в техническом (кадастровом) паспорте, выданном органом технической инвентаризации, с Площадью Квартитры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора (7 столбец таблицы характеристик Объекта, указанных в п. 1.1.2. настоящего Договора), Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

4.4.1. В случае увеличения Площади Квартитры с учетом летних помещений по результатам обмеров БТИ, 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.

4.4.2. В случае уменьшения Площади Квартитры с учетом летних помещений по результатам обмеров БТИ, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику.

4.4.3. При взаиморасчетах Стороны исходят из цены 1 (Одного) кв.м Площади Квартитры с учетом летних помещений, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, помноженной на фактическую Площадь Квартитры с учетом летних помещений, состоящую из площадей жилого помещения и площадей помещений вспомогательного назначения, летних помещений с учетом коэффициентов, указанных в п. 1.1. настоящего Договора (площадь лоджий - с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - с понижающим коэффициентом 0,3, площадь террас - с понижающим коэффициентом 0,3), отраженных в техническом (кадастровом) паспорте, выданном органом технической инвентаризации.

4.5. Взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора Участник долевого строительства производит в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства.

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

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой 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 Дома, соответствия его условиям Договора является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

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

5.4. 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 Доме.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к

процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. 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 Дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4. 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) Дома 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. 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 о выявленных недостатках.

6.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства и он построен с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению, либо использование Объекта долевого строительства с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Участника долевого строительства.

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.4. настоящего Договора, 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.

7. Обеспечение выполнения обязательств

7.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащее Застройщику право на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Дом.

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

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

7.3.1. Наступления предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства;

7.3.2. Прекращения или приостановления строительства (создания) Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объекты долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства.

7.4. Взыскание на предмет залога может быть обращено в сроки, установленные п.7.3. настоящего Договора, независимо от сроков исполнения Застройщиком обязательств перед залогодержателями.

7.5. 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) (далее – Банк) по Договору об ипотеке № 4820/3 от 29.01.2021 г. (в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 29.04.2021 г., Дополнительного соглашения № 2 от 12.08.2021 г., Дополнительного соглашения № 3 от 31.08.2021г., Дополнительного соглашения № 4 от 16.11.2021г.), ипотека зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости 18.08.2021 года за номером государственной регистрации 77:05:0004011:2277-77/055/2021-2014, по Договору об ипотеке № 4833/3 от 25.02.2021 г. (в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 29.04.2021 г., и Дополнительного соглашения № 2 от 25.02.2021 г.), ипотека зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости 18.08.2021 года за номером государственной регистрации 77:05:0004011:2277-77/055/2021-2013.

Застройщиком получено согласие Банка на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального закона 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» (Закон), а также на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона.

Стороны, основываясь на положениях ст. 342 ГК РФ и ст.13 Закона, настоящим устанавливают право Застройщика без получения какого-либо иного, за исключением данного, согласия со стороны Участника долевого строительства, передать в залог Банку право на земельные участки, образованные из Земельного участка, при его разделе, объединении, перераспределении или выделе (в том числе с другими смежными земельными участками), в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Дома, в состав которого входят Объекты долевого строительства, а также инженерные сети, коммуникации и благоустройство прилегающей территории. Участник долевого строительства, в свою очередь, соглашается и подтверждает свое согласие на данное право Застройщика.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав и считается заключенным с момента такой регистрации.

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, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

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 залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

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.

Если при заключении договора участия в долевом строительстве либо кредитного договора (договора займа), заключенного для расчетов по такому договору участия в долевом строительстве, использовались средства (часть средств) материнского (семейного) капитала, уполномоченный банк на основании заявления гражданина - участника долевого строительства направляет в Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы предусмотренный частью 4 статьи 10.1 Федерального закона от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" запрос. Возврат средств (части средств) материнского (семейного) капитала, использованных на приобретение (строительство) жилого помещения по такому договору, осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

9. 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.

10. 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. 4.2., 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, 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, установленном Законом № 214-ФЗ.

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. 2.4. 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 Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

11. 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, акты 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.

12. 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.пф>, 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.пф> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на сайтах <http://www.mssz.ru/>, <http://наш.дом.пф> (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). 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 оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации.

12.5. Условия настоящего договора являются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению.

12.6. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, 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, подлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположен Многоквартирный дом, в том числе, но не исключительно контактного телефона (для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего 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, эксплуатирующей организации, управляющей компании, а также обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

12.7. Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа регистрации прав.

12.8. Неотъемлемой частью Договора является:

12.8.1. Приложение № 1 – Схема расположения Квартиры на этаже.

12.8.2. Приложение № 2 – Основные характеристики многоквартирного дома, объем (степень готовности) и перечень работ, выполняемых в Объекте.

13. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»:

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

Юридический адрес: 115407, г. Москва, ул. Речников, д. 7

Почтовый адрес: 115407, г. Москва, ул. Речников, д. 7, стр. 1

ИНН 7725009042, КПП 772501001, ОГРН 1027700040224

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810138000044210 в ПАО Сбербанк г. Москва

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

«Участник долевого строительства»:

мтКлиентВсеРеквизиты

14. Подписи Сторон:

Застройщик:

СЗ «МССЗ» (АО)

мтДогПодписантДолжность

Участник долевого строительства:

мтКлиентВсеФИО

мтДогПодписантПодпись

_____ /мтКлиентВсеФИО_Подпись/

Схема расположения Квартиры на этаже,
в т.ч. схема расположения по отношению друг к другу частей Квартиры
(комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас)

изолированное, предназначенное для проживания граждан жилое помещение (Квартира) под проектным номером **№ мтНомерУсловный**, площадью с учетом летних помещений **мтПлощадьРасчетнаяПроектная** кв.м, состоящее из **мтКомнат** комнат(ы), расположенное на **мтНомерЭтажа** этаже в(о) **мтСекцияНомер** секции многоквартирного жилого дома **Корпуса № мтНомерКорпуса**, находящегося на Земельном участке.

Корпус мтНомерКорпуса, Секция мтСекцияНомер, Этаж мтНомерЭтажа, номер на площадке
мтНомерНаПлощадке, Квартира мтНомерУсловный

Подписи Сторон:

Застройщик:
СЗ «МССЗ» (АО)
мтДогПодписантДолжность

Участник долевого строительства:
мтКлиентВсеФИО

мтДогПодписантПодпись

_____/мтКлиентВсеФИО_Подпись/

Основные характеристики Многоквартирного дома

1. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий.
 - перекрытия - монолитные железобетонные безбалочные перекрытия.
 - стены – железобетонный каркас с заполнением из мелкоштучных легкобетонных блоков с устройством вентилируемого фасада облицованного клинкерной плиткой или аналогом.
2. Класс энергоэффективности – высокий (В) класс.
3. Класс сейсмостойкости. Участок строительства расположен в несейсмичной зоне (сейсмичность – менее 6 баллов (СП 14.13330.2014 и ОСР-97)).

Объекты долевого строительства передаются Застройщиком Участникам без чистовой отделки и инженерного оборудования в следующей степени готовности:

1. Несущие стены, перекрытия – монолитный железобетон.
2. Наружные ограждающие конструкции – железобетонный каркас с заполнением из мелкоштучных легкобетонных блоков.
3. Перегородки межквартирные – железобетонные стены, пилоны, стены из мелкоштучных газобетонных блоков, внутри квартир перегородки - не возводятся.
4. Входная дверь в квартиру – металлическая, окрашенная.

Тип 1

5. Окна и балконные двери в квартире – двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле или ПВХ профиле.

Тип 2

5. Окна и балконные двери в квартире – двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле.

Тип 3

5. Окна и балконные двери в квартире – двухкамерный стеклопакет в ПВХ профиле и двухкамерный стеклопакет в алюминиевом профиле или в ПВХ профиле.
6. Для обеспечения безопасной эксплуатации оконных конструкций, конструкции окон оборудованы ограничителями угла поворотного открывания.
7. Стяжка полов в квартирах и гидроизоляция в санузлах – не производятся.

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объектах долевого строительства:

1. Вентиляция: вытяжка из квартиры осуществляется системой вентиляции с механическим побуждением через помещения кухни и санузла.
2. Отопление - на каждом этаже в межквартирном коридоре предусмотрены встроенные шкафы, в которых размещаются распределительные коллекторы с отводящими трубопроводами для каждой квартиры. Поквартирная разводка трубопроводов в подготовке пола. Защитную стяжку выполняет собственник квартиры.
3. Холодное водоснабжение – Застройщик предоставляет точку подключения к системе холодного водоснабжения в границах квартиры. В целях первичного устройства для пожаротушения на ранней стадии в каждой квартире предусмотрена точка подключения для отдельного крана.
4. Горячее водоснабжение - Застройщик предоставляет точку подключения к системе горячего водоснабжения в границах квартиры.
5. Канализация – Застройщик предоставляет техническую возможность присоединения санузла и кухни к стоякам системы канализации дома.
6. Электроснабжение – ввод в квартиры выполнен от этажного распределительного щита с установкой щита механизации, поквартирная электропроводка не предусмотрена.
 - a. Для однокомнатных и двухкомнатных квартир ввод в квартиры выполнен однофазным;
 - b. Для трех, четырех и пятикомнатных квартир выполнен трёхфазным.
7. Радиофикация – предусмотрена разводка от этажных слаботочных щитов до квартиры; телефонизация, система кабельного телевидения и интернет - разводка от этажных слаботочных щитов выполняется поставщиком услуг связи после заключения договора, предусмотрены закладные до квартиры.
8. Предусмотрена возможность установки видеодомофона, обеспечивающего двустороннюю связь с вызывной панелью, установленной рядом с входом в подъезд.

Подписи Сторон:

Застройщик:
СЗ «МССЗ» (АО)

Участник долевого строительства:
мтКлиентВсеФИО

мтДогПодписантДолжность
мтДогПодписантПодпись

_____/мтКлиентВсеФИО_Под
пись/