Договор №
участия в долевом строительстве

г. Москва **« » _____ года**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЖК 2/1», зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 15 февраля 2019 года, ОГРН 1197746112101, ИНН 9721075633, КПП 772101001, адрес местонахождения: Россия, 109519, г. Москва, 2-й Грайвороновский проезд, д.38, корп.2, пом. Н3, в лице Генерального директора Карпенко Константина Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** с одной стороны и

Гражданин Российской Федерации _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «**Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (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) – пятнадцатиэтажный двухсекционный многоквартирный жилой дом с нежилым первым этажом и подземной одноуровневой парковкой: **Корпус __**, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, общей проектной площадью **20 785 (Двадцать тысяч семьсот восемьдесят пять) кв.м**, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, входящий в состав Многофункционального общественно-жилого комплекса на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002006:18076, по адресу: город Москва, ЮВАО, Внутригородское образование Рязанское, Рязанский проспект, вл.6А (далее - Комплекс). Комплекс, имеет следующие характеристики:

Этажность	15 + 1 подземный этаж
Общая площадь Комплекса (проектная), кв.м	44 544,00
Общая площадь квартир в Комплексе (проектная), кв.м	24 600,00
Общая площадь коммерческих нежилых помещений общественного назначения в Комплексе (проектная), кв.м	2 610,00
Общая площадь подземной части Комплекса (проектная), кв.м	6 344,00
Материал наружных стен и каркаса объекта	Монолитный железобетонный каркас и стены из монолитного железобетона
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

Комплекс расположен на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002006:18076, по адресу: г. Москва, пр-кт Рязанский, далее по тексту – «**Земельный участок**», находящийся в собственности **Застройщика** на основании Протокола внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЖК 2/1» от 11 апреля 2020 года и Акта приема-передачи имущества в уставной капитал от 15 апреля 2020 года, о чем в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись о государственной регистрации № 77:04:0002006:18076-77/011/2020-18 от 28 апреля 2020 года.

Описание земельного участка: категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: религиозное использование (3.7) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); развлечения (4.8) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); бытовое обслуживание (3.3) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); автомобильный транспорт (7.2) (земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (1.2.11)); железнодорожный транспорт (7.1) (земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (1.2.11)); амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); коммунальное обслуживание (3.1) (земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (1.2.13)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)), площадь 14 394 кв.м.

Строительным адресом **Многоквартирного дома** на указанном земельном участке считать следующий адрес: **г. Москва, Рязанский проспект, вл. 6а, корпус ___.**

1.1.2. Объект долевого строительства (Объект, Квартира) – изолированное, предназначенное для проживания граждан 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.

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

Условный номер	Назначение	Этаж	№ подъезда /№ секции	Площадь Квартиры (проектная), кв.м (Приведенная площадь)	Кол-во комнат	площадь частей Квартиры (проектная), м^2	
						Наименование помещения	Площадь (проектная), кв.м.
1	2	3	4	5	6	7	8

1.1.3. Основной характеристикой Квартиры является ее Площадь под которой понимается сумма площадей всех частей Жилого помещения, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, устанавливаемыми Минстроем России (далее – Приведенная площадь).

Определенная настоящим пунктом Приведенная площадь Квартиры применяется Сторонами исключительно для расчета Цены Договора.

1.1.4. Технические характеристики Квартиры (в т.ч. Приведенная площадь Квартиры) определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Схема расположения Квартиры на этаже указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.5. Адрес Объекта, фактический номер Объекта, его характеристики (в том числе - площади жилых, вспомогательных 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 Кадастрового инженера»).

1.1.6. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение Приведенной площади и площади Квартиры, уточненной по обмерам Кадастрового инженера, существенными изменениями Объекта. Площадь Квартиры, уточненная по обмерам Кадастрового инженера, на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта может иметь отклонения от Приведенной площади (столбец 5 таблицы, приведенной в п. 1.1.2. настоящего Договора), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение Цены Договора в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора.

1.1.7. Объект передается Участнику долевого строительства с произведенной внутренней отделкой, в степени готовности, определяемой Приложением № 2 к настоящему Договору – «Перечень работ, выполняемых в Квартире». Указанный перечень производимых внутренних отделочных работ и степень готовности Объекта (отделка Объекта) являются исчерпывающими, Участник долевого строительства не в праве требовать изменения, дополнения внутренних отделочных работ по настоящему Договору.

1.2. Проектирование и строительство и Дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. 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 Объекта, а также площадь Объекта, при

условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Дома, Застройщик проинформирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации сети "Интернет" на сайте Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: https://наш.дом.рф.

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 прав 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 (площади Объекта).

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон»).

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями на заключебние Договора, в том числе:

2.2.1.1. Разрешение на строительство № 77-185000-018648-2019 выданное 30 декабря 2019 года;

2.2.1.2. Протокол внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЖК 2/1» от 11 апреля 2020 года и Акт приема-передачи имущества в уставной капитал от 15 апреля 2020 года;

2.2.1.3. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных дома и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторый законодательные акты Российской Федерации» от 15.04.2020 № ЗОС/024/77-001995.

2.2.2. Застройщик размещает информацию, раскрытие которой предусмотрено Законом, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором в соответствии с Законом осуществляется строительство (создание) Дома, в информационно-

телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: **https://наш.дом.рф.**

2.3. Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского кодекса РФ, Участник долевого строительства выражает согласие:

2.3.1. На преобразование раздел (межевание) (в т.ч. раздел земельного участка, выдел из земельного участка) Застройщиком Земельного участка, на котором ведется строительство Дома, в соответствии с земельным, градостроительным законодательством Российской Федерации и, как следствие, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с прекращением его существования как единого объекта недвижимости;

2.3.2. На образование новых земельных участков, с предоставлением Застройщику права самостоятельного согласования (уточнения) местоположения границ и/или площадей новых земельных участков, в т.ч. нового земельного участка под Домом и постановку на кадастровый учет (временный кадастровый учет) вновь сформированных земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и последующим оформлением права собственности Застройщиком на вновь сформированный участок, на последующее преобразование вновь образованных земельный участков (объединение, перераспределение земельных участков);

2.3.3. На передачу в залог (в том числе последующий) Земельного участка, на котором ведется строительство Дома, и вновь образованных по итогу реализации п.п.2.3.1, 2.3.2. Договора земельных участков, в качестве обеспечения по кредитным договорам, заключенным Застройщиком.

2.3.4. На изменения предмета залога по Договору по итогу реализации п.п.2.3.1, 2.3.2. Договора (то есть на замену залога права собственности Застройщика на Земельный участок на залог права собственности Застройщика на вновь образованный земельный участок под Домом).

2.3.5. На осуществление всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных сведений в Единый государственный реестр недвижимости и Государственный кадастр недвижимости.

2.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию – не позднее **30 декабря 2022 года**.

2.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее **30 июня 2023 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.

2.6. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

2.7. Земельный участок обременен ипотекой (залогом) в пользу ПАО Банк «ФК Открытие», местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, на основании Договора об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) №121-20/И от 26 мая 2020 года.

В соответствии с п. 8 ст. 15.4 Закона, возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог Земельного участка прекращается с момента передачи Участнику долевого строительства в порядке, установленном ст. 8 Закона, Объекта долевого строительства.

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. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

Пункт для долевой собственности:

<мтКлиентыВсеФИО> отвечают перед Застройщиком за исполнение обязательств Участника долевого строительства солидарно.

По соглашению Сторон, Объект долевого строительства, после передачи его от Застройщика Участнику долевого строительства, будет находиться **в долевой собственности: <мтКлиентыВсеФИО>, с последующим выделением долей: <мтКлиентыВсеФИО>,** или **в равнодолевой собственности _____ и _____.**

Пункт для совместной собственности:

<мтКлиентыВсеФИО> отвечают перед Застройщиком за исполнение обязательств Участника долевого строительства солидарно.

По соглашению Сторон, Объект долевого строительства, после передачи его от Застройщика Участнику долевого строительства, будет являться **общей совместной собственностью <мтКлиентыВсеФИО>.**

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. 2.5. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

3.2.4. Письменно сообщить Участнику долевого строительства не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.2.5. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с п. 4.4. Договора.

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

3.2.7. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию 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 Объект долевого строительства. При этом государственная регистрация настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства 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. 2.5. настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, с соблюдением условий, указанных в ст. 6 настоящего Договора, а также исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

3.2.11. Застройщик имеет право привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

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.

3.3. В процессе выполнения работ по внутренней отделке Застройщик, в случае изменения существенных обстоятельств (включая снятие изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования более, чем на 10%, но не ограничиваясь указанными изменениями), имеет право заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения указанной в п.4.1. Договора стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства. Указанные изменения не являются изменением условий Договора, не требуют подписания дополнительного соглашения к Договору и осуществляются путем направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления, с указанием изменившихся существенных обстоятельств, в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента такого изменения, заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в разделе 12 Договора адресу Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства обязуется:

3.4.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Дома, и в том числе Объекта долевого строительства (далее - «Цена Договора») в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.4.2. Произвести взаиморасчеты с Застройщиком в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с п. 4.4. Договора.

3.4.3. 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.

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

3.4.5. До получения Выписки из Единого государственного реестра недвижимости подтверждающей право собственности Участника долевого строительства на Квартиру не производить в ней какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок и иному другому изменению планировки, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т.д.

3.4.6. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь:

3.4.6.1. Предоставить **Застройщику** нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги **Участника долевого строительства** на заключение настоящего Договора, если иное не установлено брачным договором, или заявление об отсутствии зарегистрированного брака;

3.4.7. С момента приемки Объекта Участником долевого строительства по передаточному акту- оплатить коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием

Объекта долевого строительства и общего имущество 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.

3.4.8. 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 обязуется заключить договор с такой специализированной организацией на управление и эксплуатацию, оказание коммунальных услуг и техническое обслуживание Дома, а также оплатить коммунальные услуги, услуги по охране и техническому обслуживанию Дома 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.

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

3.5. Участник долевого строительства вправе:

3.5.1. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при условии полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению Цены Договора согласно п. 4.2. настоящего Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Расходы по государственной регистрации договора об уступке по настоящему Договору на нового Участника долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора (Далее – Цена Договора) определена Сторонами в размере **_____ (_____) рублей 00 копеек,** НДС не облагается, исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м Площади Квартиры (столбец 5 таблицы характеристик Объекта, указанных в п.1.1.2. настоящего Договора) – **_____ (_____) рублей 00 копеек.**

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений и иных изменений к настоящему Договору в Регистрирующем органе, стоимость услуг по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.4.-4.6. Договора, полученная разница

возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.

4.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты Цены Договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агент) ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528) (далее - ПАО Банк «ФК Открытие»), для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и эскроу-агентом.

Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента заключения Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.open.ru, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте (далее - Общие условия открытия и обслуживания счета эскроу).

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» (ИНН 7706092528) в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» (ИНН 7706092528) заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту:

Наименование объекта недвижимости, указанное в разрешении на строительство	**Многофункциональный общественно-жилой комплекс на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002006:18076**
Маркетинговое наименование объекта недвижимости	**ЖК «Соседи 21/19»**
Адрес объекта недвижимости	**г. Москва, Рязанский проспект, корпус __**
Ссылка на страницу с проектной декларацией на сайте застройщика (Бенефициара) и на сайте Дом.рф	**https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/35463**

- депонируемая сумма: Цена Договора.

- срок условного депонирования: 30 июня 2023 года.

- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу: **р/с 40702810101700000146**, в ПАО Банк "ФК Открытие", к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985.

- эскроу-агент: ПАО Банк "ФК Открытие", лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985.

- Бенефициар: Застройщик.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в

целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее даты заключения Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу

Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора единовременно, в срок не позднее **5 (пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора, но в любом случае до ввода Многоквартирного дома и/или Комплекса в эксплуатацию.

ИЛИ

Оплата денежных средств производится в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в **ПАО Банк «ФК Открытие» не** позднее **5 (Пяти) рабочих дней** с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- Плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- Банком-эмитентом и Исполняющим банком выступает ПАО Банк «ФК Открытие»;
- Банком, обслуживающим получателя средств, выступает ПАО Банк «ФК Открытие»;
- Получателем средств по аккредитиву является Застройщик;
- Аккредитив выставляется на сумму ___ (_____) без НДС;
- Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) ПАО Банк «ФК Открытие» уполномоченному сотруднику Застройщика, по электронной почте по адресу: office@sosedi2119.ru в срок не позднее даты открытия аккредитива;
- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в ПАО Банк «ФК Открытие» оригинал настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним или его нотариально заверенную копию с отметкой о государственной регистрации Договора. Документы, должны быть представлены Застройщиком в ПАО Банк «ФК Открытие» до истечения срока действия аккредитива;
- Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник долевого строительства;
- В течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика и Банка вправе изменить условия аккредитива.
- Аккредитив подчиняется Положению о правилах осуществления перевода денежных средств 383-П (утв. Банком России 19.06.2012).

4.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

4.4. Окончательная сумма Цены Договора Участника долевого строительства уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с Площадью Квартиры по данным обмеров Кадастрового инженера. При расхождении Площади Квартиры, указанной в техническом плане, подготовленным Кадастровым инженером, с Приведенной площадью Квартиры, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора (5 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 Квартиры по результатам обмеров Кадастрового инженера более чем на 1 (Один) кв.м, Цена договора увеличивается на сумму, рассчитанную в соответствии с п. 4.4.3 настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан внести дополнительную оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Оплата должна быть произведена в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.4.2. В случае уменьшения Площади Квартиры по результатам обмеров Кадастрового инженера более чем на 1 (Один) кв.м, Застройщик обязан возвратить Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения письменного заявления от Участника долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства.

4.4.3. При взаиморасчетах Стороны исходят из цены 1 (Одного) кв. м. Площади Квартиры, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, помноженной на Площадь Квартиры, состоящую из площадей жилого помещения и площадей помещений вспомогательного назначения, указанных в п.1.1. настоящего Договора, 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 Кадастрового инженера в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора Участник долевого строительства производит до подписания Акта приема-передачи.

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 в порядке статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации и требовать их уплаты.

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 Квартиры, 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 сдачи Дома в эксплуатацию. 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 или иного документа о передачи Объекта в Доме.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что 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 подписываемым сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п. 4.4.1 настоящего Договора. Если к моменту передачи Объекта оплата Цены Договора произведена не в полном объеме (в том числе не произведена оплата, предусмотренная п. 4.4.1 настоящего Договора), Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

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. 2.5. 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 расписку.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.5. настоящего Договора, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, 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. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. 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.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, в том числе Законом.

7.4. Во всех случаях расторжения/прекращения Договора, кроме случаев прекращения ввиду исполнения, возврат денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, либо на его залоговый счет, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Участника долевого строительства, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены Договора, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если Договор содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и претензии Сторон по исполнению настоящего Договора разрешаются Сторонами путем переговоров, а при не достижении согласия - в судебном порядке. Соблюдение досудебного (претензионного) порядка обязательно. Срок рассмотрения претензии получившей Стороной – не более 20 (двадцать) календарных дней с момента получения.

8.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, будет происходить в суде, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон

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

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору в соответствии с п. 4.2., 3.3.7. или 3.3.2. Договора, Застройщик на основании соответствующего письменного требования имеет право взыскать с Участника долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

9.3. 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 просрочка 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.

9.4. 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 № 214-ФЗ. По указанному в

настоящем пункте обязательству, личность кредитора имеет существенное значение для Застройщика.

9.5. 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 Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

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

9.6. В целях соблюдения норм Закона, Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, либо при оплате Цены Договора (его части) по неактуальным реквизитам, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

10.1. 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, 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.

10.2. Под форс-мажорными понимаются также аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

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

10.4. Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 15 рабочих дней 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.

11. Заключительные положения

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

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

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга. 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 12 настоящего Договора, то все

извещения, письма, требования и прочие документы, связанные с исполнением настоящего Договора, отправленные по заявленным реквизитам Участника долевого строительства будут считаться доставленными. 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.

11.4. 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.

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

11.6. 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 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, страхования Застройщика в пользу Участника долевого строительства, надлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, формирования данных жителей микрорайона, на территории которого будет расположении Многоквартирный дом.

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 и организации, указанной в п. 3.3.8 настоящего Договора, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

11.7. Настоящий Договор подписан в четырех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, один – для эскроу-агента.

11.8. Неотъемлемой частью Договора является:

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

11.8.2. Приложение № 2 – Перечень работ, выполняемых в квартире.

12. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»:
ООО «Специализированный застройщик ЖК 2/1»
Местонахождение: 109519, г. Москва, 2-й Грайвороновский пр-д, д. 38, корп. 2, пом. Н3
ОГРН 1197746112101, ИНН 9721075633, КПП 772101001

р/с 40702810101700000146,
в ПАО Банк "ФК Открытие",
к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985

Участник долевого строительства:

Подписи Сторон:

ООО «Специализированный застройщик ЖК 2/1»
Генеральный директор

_____/К.В. Карпенко/
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору № ____участия в долевом
строительстве от _____

Схема расположения Квартиры на этаже

- изолированное, предназначенное для проживания граждан помещение (Квартира) под проектным номером **№ _____,** площадью **_____ кв.м**, состоящее из _____ комнат__, расположенное на ___ этаже, **подъезд ___/секция ____ пятнадцатиэтажного** двухсекционного жилого Дома с первым нежилым этажом и подземной одноуровневой парковкой: **Корпус ___**, общей проектной площадью **20 785 (Двадцать тысяч семьсот восемьдесят пять) кв.м,** входящего в состав **Многофункционального общественно-жилого комплекса на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002006:18076, по адресу: город Москва, ЮВАО, Внутригородское образование Рязанское, Рязанский проспект, вл.6А.**

Корпус __, подъезд _/секция _, Этаж _____, Квартира _____

Квартира, являющаяся объектом долевого строительства по Договору, выделена серым цветом.

Планировка Квартиры определена на основании проектной документации.

Мебель, встроенные шкафы, раздвижные двери и бытовая техника не устанавливаются. Мебель и бытовая техника на прилагаемом плане нанесены условно в целях определения функционального назначения помещений. Расстановка сантехнического оборудования указана условно и может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке.

Подписи Сторон:

ООО «Специализированный застройщик ЖК 2/1»
Генеральный директор

_____/К.В. Карпенко/
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/

Приложение № 2
к Договору № ____участия в долевом
строительстве от _____

Перечень работ, выполняемых в Квартире

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства с произведенной внутренней отделкой в стиле _____ или _____ и инженерным оборудованием в следующей степени готовности:

I. Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

1. Вентиляция – Вытяжная система принудительная, вертикальная коллекторная с воздушными затворами по принципу спутник-коллектор. Приток в жилые помещения естественный, осуществляется через окна.
2. Отопление - на каждом этаже в межквартирном коридоре предусмотрены встроенные шкафы, в которых размещаются распределительные коллекторы с отводящими трубопроводами для каждой квартиры.
3. Холодное и горячее водоснабжение – подготовка трубопроводов холодной и горячей воды, установка счетчиков воды, регуляторов давления и запорной арматуры.
4. Канализация – в помещениях санузла и кухни установлены отводящие трубы, соединённые со стояком, изготовленным из безнапорного полипропилена.
5. Электроснабжение – ввод в квартиру выполнен от этажного распределительного щита, с установкой в нем счетчиков учета расхода электроэнергии.
6. Телефонизация, радиофикация и система кабельного телевидения – разводка от этажных слаботочных щитов до квартиры выполняется оператором связи.
7. Предусмотрена домофонная система, обеспечивающего двустороннюю звуковую связь квартиры с вызывной панелью, установленной рядом со входом в подъезд. Предусмотрена прокладка кабелей связи от этажного стояка до ввода в квартиры. Абонентское оборудование устанавливается владельцем квартиры.

II. Описание отделки и комплектация Объекта долевого строительства:

1. Раздел потолки.

1.1. Натяжные потолки.

2. Раздел стены.

2.1. Поклейка стен обоями, за исключением санузлов.

2.2. Облицовка стен санузлов керамической плиткой.

3. Окна.

3.1. Алюминиевый профиль.

3.2. Откосы - покраска.

3.3. Установка подоконников.

4. Полы.

4.1. Устройство полов из ламината класса не ниже 32.

4.3. Устройство полов из керамогранита, в санузлах и прихожих.

5. Двери.

5.1. Установка межкомнатных дверей **PROFILDOORS** (Россия).

5.2. Установка металлической входной двери.

6. Электромонтажные работы.

6.1. Монтаж розеток, выключателей.

6.2. Установка кондиционера.

6.3. Установка внутриквартирного электрощита.

6.4. Устройство слаботочных систем: установка дверного звонка, устройство кабеля UTP (витая пара) до телевизионных розеток.

7. Освещение.

7.1. Прокладка кабеля для освещения.

8. Сантехнические работы.

8.1. Установка сантехники **Cersanit** (Польша) либо аналог: раковины санузлов, унитазы.

8.2. Ванна чугунная, производитель **Goldman** либо аналог. Душевая кабина в строительном исполнении.

8.3. Смесители **Grohe** либо аналог.

8.4. Установка электрических полотенцесушителей (по количеству санузлов), производитель **Margroid** либо аналог.

8.5. Разводка труб до точек подключения кухонного оборудования, стиральной машины, сантехнического оборудования.

Подписи Сторон:

ООО «Специализированный застройщик ЖК 2/1» **Генеральный директор** _____**/К.В. Карпенко/** **М.П.**	**Участник долевого строительства:** _____/_____/

** Приведенный перечень является приблизительным. Конкретный перечень работ, выполняемых в Квартире определяется в договоре, заключаемым между Участником и Застройщиком.*