**ДОГОВОР №**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | «»2024 года |

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спрингс»**, ОГРН 1027700276890, ИНН 7731011025, КПП 772901001, с местом нахождения по адресу: Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, пр-кт Вернадского, д. 87, к. 2, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Долгих Лидии Алексеевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданка Российской Федерации**,года рождения, , место рождения, паспорт гражданки Российской Федерации серия номер, выдан «»г., код подразделения, СНИЛС, зарегистрирован по адресу:, именуемаяв дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности **«Сторона»**,

в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «**Закон об участии в долевом строительстве»**),

заключили настоящий договор (далее по тексту - «**Договор**») о нижеследующем:

**1.** **Основные понятия и термины**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок общей площадью 5 116,00 кв. м, кадастровый номер: 77:07:0005001:8692, адрес: Российская Федерация, город Москва, ул. М. Филевская, вл. 46, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-07-052277 (далее – «Договор аренды земельного участка»), о чем в Едином государственном реестре недвижимости 11 мая 2018 г. сделана запись № 77:07:0005001:8692-77/007/2018-1.

**1.2. Многоквартирный дом, Здание** – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения и подземной автостоянкой, который будет построен на Земельном участке, на основании Разрешения на строительство № 77-07-021658-2024 от 13.08.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).

**1.3. Объект долевого строительства / Объект** квартира, указанная в Приложении № 1 к настоящему Договору, создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

Характеристики, описание Отделки Объекта долевого строительства приведены в Приложении № 2 к Договору, Общего имущества и Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**1.4.** **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства/Проектная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий – 0,5), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора и является ориентировочной.

**1.5.** **Общее имущество** – помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многоквартирном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом.

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

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

**1.6. Передаточный акт** – акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятии его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

**1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства объекта капитального строительства (Многоквартирного дома) в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**1.8. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории при осуществлении строительства объекта капитального строительства и дающий Застройщику право осуществлять строительство объекта капитального строительства (Многоквартирного дома).

**1.9. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площадей всех частей помещений Объекта долевого строительства, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий - 0,5), которая определяется по завершении строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества. Обмеры Фактической площади Объекта долевого строительства проводятся в степени готовности «Shell & Core» (без отделки). В результате отделки Объекта долевого строительства на дату подписания Передаточного акта его площадь может не совпадать с Фактической площадью, установленной по результатам обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, и подлежащей указанию в Передаточном акте. Такое изменение Фактической площади не является основанием для пересмотра Цены Договора в большую или меньшую сторону.

**1.10.** **Отделка** – отделка Объекта долевого строительства в соответствии с характеристиками, указанными в Приложении 2 к настоящему Договору.

**2. Предмет Договора**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику входящий в его состав Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить обусловленную Договором Цену договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**2.2.** Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

* Разрешения на строительство № 77-07-021658-2024 от 13.08.2024, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР);
* Проектной декларации (п.2.4. Договора);
* Договора аренды земельного участка.

**2.3.** Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в срок до «31» декабря 2028 года (в том числе имеет право передать досрочно).

**2.4.** Застройщик гарантирует, что Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства (далее также «ЕИСЖС») на сайте: https://наш.дом.рф (ранее и далее – «**Проектная декларация**»).

**2.5.** Объект долевого строительства приобретается Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**2.6.** Денежные средства Участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Закона об участии в долевом строительстве.

**3. Права и обязанности Сторон, порядок передачи Объекта долевого строительства**

**3.1. Застройщик:**

**3.1.1.** Обеспечивает выполнение работ в соответствии с условиями настоящего Договора и сдачу в эксплуатацию Многоквартирного дома, в том числе, заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

**3.1.2.** Обязан осуществлять оформление всей документации на выполнение работ в отношении Многоквартирного дома, а также при выполнении работ строго соблюдать требования законодательства Российской Федерации и настоящего Договора.

**3.1.3.** Вправе вносить без согласования с Участником изменения в проектную документацию проекта строительства, включая внесение изменений в планировочные решения Объекта долевого строительства, и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом об участии в долевом строительстве. Под проектной документацией Стороны понимают всю документацию, отнесенную к проектной в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, оформленную на момент заключения Договора, а также в период действия Договора. О фактах внесения изменений в проектную документацию Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в ЕИСЖС на сайте: https://наш.дом.рф.

**3.1.4.** Обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации на Многоквартирный дом, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

**3.1.5.** Вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по Отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю Отделки оборудование и/или материалы с аналогичными либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены договора, в том числе, в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличения стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах. Вышеуказанные изменения не являются изменением условий Договора о характеристиках и качестве Объекта долевого строительства, а также не предоставляют Участнику долевого строительства прав отказаться от подписания Передаточного акта, требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер финансовой ответственности, а также использования Застройщиком заменяемых материалов и/или оборудования либо выдачи каких-либо указаний Застройщику по поводу отделочных работ. Внесение таких изменений не требует специального уведомления Участника долевого строительства и подписания дополнительного соглашения к Договору.

**3.1.6.** Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов.

**3.2. Участник долевого строительства:**

**3.2.1.** Обязан производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в разделе 4 Договора.

**3.2.2.** Имеет право получать для ознакомления документы, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

**3.2.3.** После государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены договора и до момента принятия Объекта по Передаточному акту имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Ввиду того, что на основании пунктов 4.3., 4.4. Договора Цена договора может быть изменена и считается оплаченной Участником не полностью до момента установления Фактической площади Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.

При этом Участник обязан предварительно, не позднее 5 рабочих дней до предполагаемой даты заключения договора уступки уведомить Застройщика о лице, выступающем цессионарием по договору уступки, и предоставить Застройщику всю необходимую информацию для надлежащего исполнения Застройщиком своих обязанностей, установленных законодательством и настоящим Договором

Все уведомления, направленные Застройщиком Участнику в порядке, установленном разделом 8 Договора, если они были направлены до даты получения Застройщиком уведомления о совершенной уступке по Договору, считаются полученными, в том числе, приобретателем прав по Договору в результате уступки.

Приобретатель прав приобретает все права и обязанности Участника по Договору в отношении уступаемого Объекта долевого строительства.

**3.2.4.** Обязуется принять Объект от Застройщика по Передаточному акту, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке, установленном в п. 3.3. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

**3.2.5.** После передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту или составления одностороннего акта о передаче или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 3.3 Договора, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договор о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Многоквартирного дома, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в Многоквартирном доме.

**3.2.6.** Обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предоставить Застройщику со своей стороны пакет документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора.

Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня подписания Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии Счета эскроу и уведомления об открытии аккредитива, указанных в п. 4.2. Договора, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязанности по передаче документов, установленных настоящим пунктом Договора.

**3.2.7.** Вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в согласованные Сторонами сроки в каждом из следующих случаев:

**3.2.7.1.** если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

**3.2.7.2.** если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором;

**3.2.8.** Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником перепланировки или переоборудования Объекта, которые затрагивают конструктивные части Объекта, инженерное оборудование/сети, Отделку Объекта, гарантийный срок, установленный Законом об участии в долевом строительстве и настоящим Договором, не действует в отношении части Объекта, затронутой такой перепланировкой или переоборудованием.

**3.3. Передача Объекта долевого строительства:**

**3.3.1.** Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства путем подписания Сторонами Передаточного акта либо по Акту приема-передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником в полном объеме своих обязательств по оплате Цены Договора в соответствии с положениями Договора.

Стороны согласовали условие о том, что обязанность Участника по оплате Цены Договора и обязанность Застройщика по передаче Объекта являются встречными обязательствами и к ним применяются правила, установленные ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае если Участником к дате передачи Объекта, установленной п. 2.3. Договора, не будет исполнена обязанность по оплате Цены Договора, включая доплаты в связи с изменением Фактической площади Объекта, в полном объеме, то Застройщик вправе не передавать Объект Участнику до момента полной оплаты Цены Договора.

В этом случае Застройщик не считается нарушившим обязанность по передаче Объекта Участнику в срок, установленный п. 2.3. Договора, и к нему не могут быть применены меры ответственности, установленные разделом 7 Договора и нормами Закона об участии в долевом строительстве.

**3.3.2**. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства (п. 2.3. Договора) Застройщик в установленном Законом об участии в долевом строительстве порядке (или иным способом, указанным в разделе 8 Договора, если такой способ уведомления Участника установлен действующим законодательством РФ на момент передачи Объекта) обязан уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве последствиях бездействия Участника долевого строительства.

**3.3.3.** Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта досрочно, при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления срока досрочной передачи направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче. Участник настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта.

**3.3.4.** Участник долевого строительства до подписания Передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта / дефектной ведомости для указания на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, установленным в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания Передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанности, установленной п.п. 1 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, если иные положения и порядок действий не будут установлены законодательством Российской Федерации на дату принятия Участником Объекта долевого строительства по Передаточному акта.

**3.3.5.** При уклонении либо отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) Застройщик вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику в порядке, установленном законодательством.

В этом случае обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом со дня подписания Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта.

**3.3.6.** С момента ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома и до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства или до составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, Застройщик несет все расходы по содержанию Объекта долевого строительства.

**3.3.7.** С момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода.

**3.3.8.** В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в срок, указанный в п. 2.3. Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

**3.3.9.** При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**3.3.10.** В случае, если в Объекте долевого строительства имеются какие-либо дефекты, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (далее – «Существенные дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных дефектов, подлежащих устранению, и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (Девяносто) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник долевого строительства вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных дефектов. При этом Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика совершения действий, предусмотренных п.п. 2 и п.п. 3 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве (соразмерного уменьшения Цены договора/компенсации расходов на устранение Существенных недостатков), только при условии, что Застройщик не исполнил либо ненадлежащим образом исполнил установленные настоящим пунктом и п.п. 1 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве обязательства по безвозмездному устранению недостатков.

**3.3.11.** Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в связи с наличием дефектов, которые не делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования (далее – «Несущественные дефекты»), в том числе, но не ограничиваясь, дефектов Отделки Объекта долевого строительства. Такие дефекты подлежат отражению в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного акта. При этом Участник долевого строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного акта, и вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены договора/компенсации расходов на устранение недостатков только при условии, что Застройщик не исполнил либо ненадлежащим образом исполнил установленные настоящим пунктом Договора и действующим законодательством обязательства по безвозмездному устранению недостатков.

**3.3.12.**В случае, если Участник долевого строительства отказался от подписания Передаточного акта в связи с наличием Существенных дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта долевого строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных дефектов) процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.

**3.3.13.** Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства является уклонение и/или отказ от подписания Передаточного акта:

**3.3.13.1.**в связи с наличием Несущественных дефектов;

**3.3.13.2.**в связи с расхождением Фактической площади Объекта долевого строительства (указанной в Передаточном акте) относительно проектной площади Объекта долевого строительства (указанной в Приложении 1 к Договору) в пределах 5 (Пяти) % в большую или меньшую сторону;

**3.3.13.3.**в связи с использованием в Отделке и/или оборудовании и/или обстановке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула;

**3.3.13.4.**в связи с неоднородностью и естественностью дефектов природных отделочных материалов в Отделке;

**3.3.13.5.**в связи с внесением Застройщиком изменений в Проектную декларацию в установленном законодательством порядке;

**3.3.13.6.**в связи с тем, что в результате Отделки Объекта долевого строительства на дату подписания Передаточного акта его площадь может не совпадать с Фактической площадью, установленной по результатам обмеров кадастрового инженера и подлежащей указанию в Передаточном акте.

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

Стороны подтверждают, что указанные в пунктах 3.3.13.2-3.3.13.6 Договора случаи не являются нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны дефектами Объекта долевого строительства.

**3.3.14.**Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменения проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов и (или) технических регламентов), а также изменение используемых материалов и/или оборудования на аналоги без ухудшения качества не являются нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны дефектами Объекта долевого строительства.

**3.3.15.** В результате Отделки Объекта долевого строительства на дату утверждения Передаточного акта его площадь может не совпадать с Фактической площадью, установленной по результатам обмеров кадастрового инженера и подлежащей указанию в Передаточном акте. Такое изменение Фактической площади не является основанием для пересмотра Цены договора в большую или меньшую сторону.

**4. Цена Договора и порядок ее оплаты**

**4.1.** Цена Договора представляет собой размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого Строительства Застройщику по настоящему Договору для строительства (создания) Многоквартирного дома, является фиксированной и, НДС не облагается (далее - **«Цена Договора»**). Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном п. 4.3. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра составляет (НДС не облагается).

Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменений проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов и (или) вступление в силу технических регламентов), а также изменение используемых материалов или оборудования (включая инженерное оборудование) на аналоги без ухудшения качества не будет являться основанием для изменения Цены Договора.

Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся меньше указанной в п. 4.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 4.1. Договора суммой не подлежит возврату Участнику долевого строительства, является доходом Застройщика, остается в распоряжении Застройщика в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства окажутся больше указанной в п. 4.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в п. 4.1. Договора суммой покрывается за счет Застройщика. Вознаграждение Застройщика, указанное в настоящем пункте, НДС не облагается на основании пп.23.1 п. 3 ст. 149 НК РФ.

**4.2.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет (по тексту **«Счет эскроу»**), открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент – ПАО Сбербанк.

Депонент – Егорова Дарья Вячеславовна.

Бенефициар – Застройщик (ООО «Специализированный застройщик «Спрингс»).

**4.2.1.** Депонент и Бенефициар в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обязуются подписать и представить Эскроу-агенту индивидуальные условия договора счета эскроу, которые должны содержать в себе следующее:

- сумма депонирования - **85 652 000,00 (Восемьдесят пять миллионов шестьсот пятьдесят две тысячи) рублей 00 копеек**;

- условный срок депонирования – дата ввода объекта в эксплуатацию, определяемая как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации, увеличенная на 6 (Шесть) месяцев;

- срок внесения Депонентом на счет эскроу суммы депонирования – в порядке и сроки, указанные в пп. 4.2.2. Договора.

Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу.

Послевыполнения Бенефициаром условий, установленных ч. 6 ст. 15.5. Закона об участии в долевом строительстве, сумма депонирования подлежит перечислению Эскроу-агентом Бенефициару по следующим банковским реквизитам: р/с 40702810438190104058 в ПАО Сбербанк г. Москва, к/с счет 30101 810 4 0000 0000225, БИК 044525225.

**4.2.2**. Оплата Цены Договора Участником Долевого Строительства производится путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника Долевого Строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник Долевого Строительства.

**4.2.3.**Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Участника Долевого Строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника Долевого Строительства).

**4.3.** Если Фактическая площадь Объекта долевого строительства (указанная в Передаточном акте) будет отличаться от проектной площади (указанной в Приложении 1 к Договору) на 2% (Два процента), при условии соблюдения требований Закона 214-ФЗ, и более, Цена Договора подлежит автоматической корректировке в следующем порядке:

1. Если фактическая площадь больше, чем проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле: *(ФП – ПП) х КВМ*;
2. Если фактическая площадь меньше, чем проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле *(ПП - ФП) х КВМ*;

где:

ФП – Фактическая площадь

ПП – проектная площадь

КВМ – стоимость 1 кв. м согласно п. 4.1 Договора.

Во избежание сомнений, если фактическая площадь Объекта долевого строительства будет отличаться от проектной площади менее чем на 2% (Два процента), то Стороны взаиморасчеты не производят.

**4.4.** Стороны согласовали условие о том, что корректировка Цены договора в связи с изменением Общей проектной площади Объекта осуществляется на основании уведомления Застройщика, направленного в адрес Участника любым способом, установленным разделом 8 Договора, и не требует подписания дополнительного соглашения к Договору.

Оплата/возврат денежных средств в данном случае осуществляется Участником/Эскроу агентом в сроки, указанные в соответствующем уведомлении от Застройщика, но не ранее подписания дополнения к индивидуальным условиям договора счета эскроу, которое Участник обязан подписать в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения уведомления о корректировке Цены Договора.

По требованию Застройщика между Сторонами может быть подписано дополнительное соглашение к Договору, приводящее в соответствие данные о Цене Договора, Проектной площади Объекта, а также корректирующее Приложение № 1 к Договору.

В этом случае Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также дополнение к индивидуальным условиям договора счета эскроу об изменении суммы депонирования и порядка ее внесения на счет эскроу. Указанное дополнительное соглашение Участник долевого строительства обязан подписать с Застройщиком в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления об изменении проектной документации и Общей проектной площади Объекта долевого строительства.

**4.5.** Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению общим имуществом Многоквартирного дома.

**4.6.** Участник долевого строительства не имеет права без согласования с Застройщиком осуществлять переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**4.7.** Стороны согласны, что совершение зачета встречных требований Сторон посредством одностороннего волеизъявления Участника долевого строительства невозможно (ст. 411 Гражданского кодекса Российской Федерации). Все платежи, причитающиеся от Участника долевого строительства по настоящему Договору, производятся Участником долевого строительства без права зачета встречных требований, вычетов или удержаний любого рода со стороны Участника долевого строительства.

**5. Срок действия Договора, порядок изменения и расторжения Договора**

**5.1.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью.

**5.2**. Стороны не вправе отказаться от исполнения Договора, кроме случаев, предусмотренных настоящим Договором, и случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

**5.3.** В случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Застройщику любой из частей Цены Договора, сроки оплаты которых определены разделом 4 Договора, путем их внесения на счет эскроу в порядке, установленном п. 4.2. Договора, или в порядке, установленном указанными пунктами Договора, более 2 (Двух) месяцев с момента наступления срока согласно п. 4.2., п. 4.3., п. 4.4. настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии со статьями 5, 9 Закона об участии в долевом строительстве, при условии соблюдения следующего порядка:

При наступлении просрочки оплаты Цены Договора в полном объеме или любой из ее частей более двух месяцев Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление (предупреждение) о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства требования о погашении задолженности по Договору Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора по истечении 30 (Тридцати) календарных 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.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора (далее — «Уведомление об отказе от Договора») по почте заказным письмом с описью вложения, которое является основанием для внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости в отношении настоящего Договора.

**5.4.** Все изменения и дополнения Договора осуществляются Сторонами путем заключения дополнительных соглашений к Договору, если иное не предусмотрено Договором или законодательством Российской Федерации. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.5.** Стороны обязуются отвечать на требования другой Стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее истечения 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой Стороны.

**6. Гарантии и заверения**

**6.1. Гарантийные сроки:**

**6.1.1.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства) составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

**6.1.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в Многоквартирном доме.

**6.1.3.** Гарантийный срок на Отделку Объекта (включая, используемые материалы и товары), указанную в Приложении № 3 к настоящему Договору, устанавливается производителем / исполнителем, а в случае, если такой срок не установлен, составляет 1 (Один) год со дня передачи Объекта, при условии выполнения Участником долевого строительства всех необходимых требований к эксплуатации Объекта долевого строительства.

**6.1.4.** По заявлению и в интересах Участника, Застройщик обязуется соблюдать обязательный для Сторон порядок выявления и устранения недостатков Объекта в гарантийный период. В случае обнаружения недостатков Стороны проводят совместный осмотр Объекта в согласованные Сторонами сроки, составляют акт осмотра Объекта, в котором фиксируют факт и причину возникновения недостатков. При возникновении споров относительно наличия/ характера/ причины возникновения недостатков Стороны привлекают к осмотру независимого эксперта, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией (далее – **«Эксперт»**). Эксперт привлекается Участником в соответствии с условиями Договора и письменно согласовывается Застройщиком после совместного осмотра Объекта в целях получения заключения Эксперта о наличии/ характере/ причине возникновения недостатков (далее – **«Заключение»**).

Недостатки, указанные Сторонами в акте осмотра, подлежат устранению в согласованные Сторонами сроки.

При этом Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены договора/компенсации расходов на устранение недостатков только при условии, что Застройщик не исполнил либо ненадлежащим образом исполнил установленные настоящим пунктом Договора и действующим законодательством обязательства по безвозмездному устранению недостатков.

**6.2.** Участник согласен, что Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (в том числе вследствие усадки Многоквартирного дома) или входящих в его состав элементов Отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов Отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов Отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Участник согласен, что в случае непредоставления Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра (что фиксируется Актом отказа в предоставлении доступа, подписываемым Застройщиком и Участником долевого строительства, а при отказе Участника долевого строительства в подписании Акта/бездействии Участника долевого строительства – Застройщиком в одностороннем порядке) Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков, а также применять к Застройщику штрафы и иные меры ответственности за неисполнение требований Участника в добровольном порядке, по недостаткам, которые Застройщик не мог осмотреть и устранить в добровольном порядке ввиду отказа Участника предоставить доступ на Объект или по причине бездействия Участника, в том числе в части предоставления доступа на Объект.

Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу.

**6.3.** Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что право аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, находятся в залоге (ипотеке) у Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (по тексту Договора также **«Банк»**) на основании Договора ипотеки № ДИ01\_380F00HYE-001 от «14» августа 2024 г., Договора ипотеки № 380В00SCFи1 от «26» января 2024 г., Договора ипотеки № 380В00НUM/И1 от «02» июня 2023 г. заключенного между Застройщиком и Банком в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору в целях строительства Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

**7. Ответственность Сторон**

**7.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** В случае несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства по Передаточному акту более чем на 10 (Десять) дней Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства в этом случае обязан выплатить Застройщику неустойку в размере двух трехсотых ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки исполнения обязательства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предъявления соответствующего требования Застройщиком, если иное не установлено действующим законодательством

**7.3.** В целях соблюдения норм Закона об участии в долевом строительстве Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, а также в случае перечисления денежных средств в счет оплаты Цены договора с нарушением порядка, установленного настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**7.4.**В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества в Здании, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику долевого строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им расходы соответственно доле Участника долевого строительства в общем имуществе (за период с даты подписания Передаточного акта).

**8. Уведомления**

**8.1.** Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона об участии в долевом строительстве и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из способов, указанных в настоящем разделе 8 Договора.

**8.2.** Уведомления считаются полученными адресатом в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными:

(a) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения;

(b) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправлением с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой по выбору Застройщика, если применимо в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления;

(c) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления;

(d) при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

**8.3.** Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в пункте 8.2. Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено) позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.

**8.4.** Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу (в том числе электронному адресу, номеру телефона) и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

**8.5.** Застройщик вправе уведомлять Участника посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством, и такой способ уведомления не противоречит целям направления уведомления. При этом Участник считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.

**8.6.** В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.

**8.7.** В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик вправе сообщить об указанных изменениях в порядке, указанном в пункте 8.5. Договора.

**8.8.** Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**8.9.** Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, подлежат направлению по адресу (в том числе электронному адресу, номеру телефона) соответствующей Стороны, приведенному в разделе 11 Договора, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

**9. Иные условия Договора**

**9.1.** Все вопросы, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации, в том числе, Законом об участии в долевом строительстве.

**9.2.** Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с изменением границ этого земельного участка, в том числе разделением земельного участка путем его межевания.

**9.3.** В соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ «О персональных данных» (далее – «152-ФЗ») Участник заявляет согласие на обработку и использование Застройщиком его персональных данных, в т.ч. ФИО; пол, дата и место рождения; гражданство, наименование/ серия/ номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи и выдавшем органе; адрес регистрации/ пребывания/ проживания, адрес для корреспонденции, электронный адрес, телефон, семейное положение, реквизиты брачного контракта (при наличии), сведения о родственных отношениях (если применимо), ИНН, СНИЛС, иные предоставленные Участником персональные данные и документы, их удостоверяющие. Под обработкой персональных данных Стороны понимают действия, совершаемые с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (посредством сети Интернет или иным образом) третьим лицам, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Обработка персональных данных Участника производится в целях заключения, регистрации, исполнения Договора (в том числе в целях проведения расчетов по Договору, привлечения кредитных средств для оплаты Цены Договора (если применимо), выполнения мероприятий, поименованных в разделе 7 Договора, передачи данных в управляющую организацию по Многоквартирному дому, регистрации права собственности Участника на Объект, выпуска усиленной квалифицированной подписи, доставки/ пересылки документов, выполнения иных действий в указанных в Договоре целях), продвижения товаров и услуг, проведения исследований (в том числе в очном формате и/или в формате вопросов, анкетирования по телефону, направления писем на адрес электронный почты и по иным каналам связи) по удовлетворенности Участника качеством работы/ товаров/ услуг Застройщика/ управляющей организации по Многоквартирному и/или операторов (далее – **«Цели»**). Участник уведомлен и согласен, что Застройщик поручает обработку персональных данных в указанных Целях операторам персональных данных (банки, управляющая компания и другие организации, которым Застройщик может передать персональные данные в целях исполнения настоящего Договора, далее – **«Операторы»**). Участник дает согласие на передачу персональных данных Операторам, а также лицам, при посредничестве которых осуществляются действия, направленные на достижение Целей обработки (настоящие согласие не может быть истолковано как согласие на распространение персональных данных неограниченному кругу лиц). Принимая во внимание возможность уступки прав/ перевода долга по Договору Застройщиком, а также возможность реорганизации Застройщика и / или Оператора, Участник дает согласие на обработку персональных данных правопреемником Застройщика и на поручение обработки персональных данных Участника правопреемникам Операторов. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из Целей. Также Участник настоящим подтверждает свое согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что уведомлен о необходимости обработки персональных данных в обозначенных Целях и о юридических последствиях отказа предоставить персональные данные и согласия на их обработку. Участник подтверждает, что ему разъяснены и понятны положения закона № 152-ФЗ, перечень персональных данных, согласие на обработку которых предоставлено в соответствии с настоящим пунктом, способы и цели обработки персональных данных. Данные согласия действуют в течение срока хранения персональных данных, составляющего десять лет с момента их получения. В случае если Договор подписывается с согласия представителя Участника или представителем от имени Участника, представитель дает аналогичные указанным в настоящем пункте заверения и согласия на обработку персональных данных, при этом представитель гарантирует и подтверждает, что Участник уведомлен и согласен с обработкой Застройщиком и Операторами, его персональных данных, ознакомлен с текстом настоящего согласия, цели и способы обработки персональных данных Участнику разъяснены и понятны. Для целей настоящего пункта дача согласия на обработку и использование персональных данных Застройщиком, Оператором, их правопреемниками означает согласие на обработку, использование персональных данных в порядке и в объеме, указанных в настоящем пункте, представителями (работниками) обозначенных выше лиц.

**9.4.** Все споры и разногласия, возникающие при заключении, исполнении настоящего Договора, разрешаются путем обязательного направления другой Стороне претензии в порядке, установленном в разделе 8 Договора. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить ответ на нее в течение 10 (Десяти) календарных дней.

**9.5.** В случае не достижения Сторонами соглашения споры передаются на рассмотрение в суд в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

**9.6.** Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах на русском языке, по одному подлинному экземпляру для каждой из Сторон.

**9.7.** При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. Участник долевого строительства подтверждает, что понимает значение своих действий, суть, правовую природу, предмет, контрагента в рамках настоящего Договора, Заказчику предоставлена вся необходимая информация об обстоятельствах, имеющих значение для заключения настоящего Договора, Участник долевого строительства не заключает Договор под влиянием заблуждения, обмана, насилия, злонамеренного соглашения, а также отсутствуют обстоятельства, которые могли бы являться препятствием для заключения настоящего Договора, в том числе с точки действующего законодательства. Участник заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора не состоит в зарегистрированном браке.

**10. Приложения**

На момент подписания настоящего Договора к нему имеются приложения, которые являются его составной и неотъемлемой частью:

***Приложение 1*** Описание Объекта Долевого Строительства

***Приложение 2*** Описание Отделки Объекта Долевого Строительства

***Приложение 3*** График платежей

**11. Реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО** СЗ «Спрингс»**»**  Адрес: 119415, г.Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Проспект Вернадского, пр-кт Вернадского, д. 87, к. 2  ОГРН 1027700276890  ИНН 7731011025  КПП 772901001  Адрес электронной почты:  info@springs.house  Платежные реквизиты  **(ВНИМАНИЕ:**  **НЕ ДЛЯ ОПЛАТЫ ЦЕНЫ ДОГОВОРА[[1]](#footnote-1)):**  р/с 40702810438190104058  в ПАО Сбербанк г. Москва  к/с 30101 810 4 0000 0000225  БИК 044525225  Генеральный директор  Долгих Л.А./\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства:**  ./\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 1**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ от «»года**

**Приложение 1**

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Основные характеристики Здания:**

- Наименование: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения и подземной автостоянкой

- Строительный адрес: г. Москва, ул. М. Филевская, вл. 46

- Назначение: жилое

- Общая площадь: 38 375,0 м2

- Количество этажей: 25 + 3 подземных

- Материал наружных стен и каркаса Здания: монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

- Материал перекрытий: Монолитные железобетонные

- Энергоэффективность: А

- Сейсмостойкость - 5 баллов и менее

**Основные характеристики Объекта Долевого Строительства:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Вид Объекта** | **Условный номер Объекта** | **Этаж** | **Общая проектная площадь (с учетом балконов/лоджий/**  **террас с коэф. 0,3/0,5/0,3), кв. м** | **Общая проектная площадь (без учета балконов/лоджий /террас), кв. м** | **Стоимость за 1 кв. м проектной площади, руб.** | **Назначение** |
| **Квартира** |  |  |  |  |  | **Жилое помещение** |

Количество комнат - 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Площадь комнат: | | | |
| 1 | Спальня |  | кв. м |
| 2 | Гостиная |  | кв. м |
| 3 | Кухня-ниша |  | кв. м |
| 4 | Коридор |  | кв. м |
| 5 | Гардеробная |  | кв. м |
| 6 | С/У |  | кв. м |
| 7 | С/У |  | кв. м |
| 8 | Лоджия с коэф. 0,5 |  | кв. м |

В настоящем Приложении указан **«Условный номер»** – понятие, не предусмотренное в проектной документации; такой номер присваивается и используется Застройщиком для собственного учета и может быть изменен после технических / кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

**План Объекта Долевого Строительства:**

**этаж**

Участник Долевого Строительства извещен и согласен, что:

1. план Объекта долевого строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Здания и определения Проектной площади Объекта долевого строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства;
2. указанная в настоящем Приложении площадь является ориентировочной («Проектная площадь»), а также может не совпадать с площадью Объекта («Фактическая площадь»), которая устанавливается на основании обмеров кадастрового инженера (проводимых в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию), и подлежит указанию в Передаточном акте;
3. параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
4. расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ «Спрингс»**  Генеральный директор  Долгих Л.А./\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства**:  ./\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 2**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ от «» года**

**ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Тип отделки:**

**Спальня**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок | Гипсокартон с покраской | По проекту |
| Стены | Окраска | По проекту |
| Пол | Инженерная/паркетная доска | По проекту |

**Гостиная**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок | Гипсокартон с покраской | По проекту |
| Стены | Окраска | По проекту |
| Пол | Инженерная/паркетная доска | По проекту |

**Кухня-ниша**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок | Гипсокартон с покраской | По проекту |
| Пол | Инженерная/паркетная доска/плитка | По проекту |
| Стены | Окраска | По проекту |

**Коридор**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок | Гипсокартон с покраской | По проекту |
| Стены | Окраска | По проекту |
| Пол | Инженерная/паркетная доска/плитка | По проекту |

**Гардеробная**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок | Гипсокартон с покраской | По проекту |
| Стены | Окраска | По проекту |
| Пол | Инженерная/паркетная доска/плитка | По проекту |

**Санузел**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок санузла | Влагостойкий гипсокартон с покраской | По проекту |
| Пол санузла | Плитка | По проекту |
| Стены санузла | Плитка + Окраска | По проекту |
| Сантехника | Подвесной унитаз | По проекту |
| Сиденье для унитаза | По проекту |
| Кнопка смыва | По проекту |
| Скрытая система смыва | По проекту |
| Раковина | По проекту |
| Полотенцесушитель электрический | По проекту |
| Ванна | По проекту |
| Зеркало | По проекту |
| Смесители | По проекту |
| Душевая лейка | По проекту |

**Санузел**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Описание** | **Кол-во** |
| Потолок санузла | Влагостойкий гипсокартон с покраской | По проекту |
| Пол санузла | Плитка | По проекту |
| Стены санузла | Плитка + Окраска | По проекту |
| Сантехника | Подвесной унитаз | По проекту |
| Сиденье для унитаза | По проекту |
| Кнопка смыва | По проекту |
| Скрытая система смыва | По проекту |
| Раковина | По проекту |
| Полотенцесушитель электрический | По проекту |
| Зеркало | По проекту |
| Смесители | По проекту |

**Дополнительно:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Отопление | Встроенные внутрипольные конвекторы |  |
| Кондиционирование | Внутренние блоки системы кондиционирования |  |
| Электрооборудование | Силовые розетки 220В  Выключатели  Слаботочные розетки  Квартирный электрощит  Домофон | По проекту |
| Освещение | Точечные встроенные светильники | По проекту |
| Двери межкомнатные | Дверное полотно из МДФ, финишное покрытие – ламинация/пластик или покраска | По проекту |
| Дверь душа / душевая перегородка | Душевая кабина и/или ванна - Прозрачное стекло (по проекту, в зависимости от планировки) | По проекту |
| Дверь входная | По проекту с отделкой декоративными панелями | По проекту |
| Окна | Витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением стеклопакетами | По проекту |

Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика внесения каких-либо изменений в настоящее Приложение.

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ «Спрингс»**  Генеральный директор  Долгих Л.А./\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства**:  ./\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

**Приложение № 3**

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ от «» октября года**

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора путем внесения платежей в соответствии со следующим графиком в порядке, установленном п. 4.2. настоящего Договора:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Сумма платежа** | **Срок внесения платежа** |
| 1 |  | В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора с учетом положений изложенных в пп.4.2.1. Договора и положений настоящего подпункта Договора, установленных для внесения первого платежа. |

**Подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:**  **ООО СЗ «Спрингс»**  Генеральный директор  Долгих Л.А./\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ | **Участник долевого строительства**:  ./\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ |

1. Оплата Цены договора производится в порядке, установленном разделом 4 настоящего Договора [↑](#footnote-ref-1)