

Договор № {{name}}
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г.
{{new_documentdate}} г.

Москва

Специализированный застройщик «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью) (сокращенное наименование - СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)), зарегистрированное Государственным учреждением Московская регистрационная палата 05 мая 2011 года и внесенное в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1117746359235, ИНН 7715865510, КПП 773001001, адрес местонахождения: Россия, 121170, г. Москва, Вн. Тер. Г. Муниципальный округ Дорогомилово, ул. Кульнева, д. 3, стр. 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя Гавриловой Ольги Владимировны, действующей на основании доверенности, удостоверенной Мозгуновой Екатериной Владимировной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Баклановой Валентины Олеговны от 29.07.2022г. по реестру № 77/714-н/77-2022-2-1973, с одной стороны, и

{ {new_jointowner.new_opportunityid#new_summarypassportdata} }, именуем { {new_referred} } «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. Многоквартирный дом (далее – Дом) – многофункциональный жилой комплекс, состоящий из пяти односекционных жилых корпусов 1, 2, 3, 4, 5 и поста охраны, объединенных наземно-подземным стилобатом с трехуровневой автостоянкой, с нежилыми помещениями общественного назначения общей площадью 220 356,3 кв.м, в том числе наземной части 177 517,8 кв.м, подземной части 42 838,5 кв.м, количество наземных этажей - 2-45-46+тех.эт, количество подземных этажей - 3, с инженерными сетями, коммуникациями и благоустройством прилегающей территории, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, на земельном участке общей площадью 32 415 (Тридцать две тысячи четыреста пятнадцать) кв.м, с кадастровым номером 77:07:0006005:6834, имеющем адресный ориентир: Российская Федерация, 121170, г. Москва, Кутузовский проезд, внутригородская территория муниципальный округ Дорогомилово, земельный участок 16А/1, категория земель – земли населенных пунктов, и разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (2.6); предоставление коммунальных услуг; размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) (3.1.1); дошкольное, начальное и среднее общее образование; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом (3.5.1); улично-дорожная сеть, размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств (12.0.1); благоустройство территории; размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов (12.0.2), далее по тексту – «**Земельный участок**», предоставленный в

пользование Застройщику на условиях аренды для использования в соответствии с разрешенным использованием Земельного участка на основании Договора аренды земельного участка № М-07-056921 от 05.07.2021 г., запись регистрации в ЕГРН №77:07:0006005:6834-77/051/2021-1, в редакции Дополнительного соглашения от 04.04.2022 г, запись регистрации в ЕГРН №77:07:0006005:6834-77/051/2022-4.

Строительным адресом объекта капитального строительства на Земельном участке считать следующий адрес: **г. Москва, Кутузовский проезд, вл. 16.**

Строительство Дома осуществляется в соответствии с проектной документацией, получившей положительное заключение государственной экспертизы, в два этапа, каждый из которых представляет часть Дома, которая может быть введена в эксплуатацию автономно, а именно:

1 этап – строительство корпусов 1, 2, 5, части стилобата, поста охраны, общей площадью 130 667,8 кв.м;

2 этап – строительство корпусов 3,4, части стилобата общей площадью 89 688,5 кв.м.

Индивидуализирующим Застройщика коммерческим обозначением является наименование - Жилой комплекс «River Park Towers Кутузовский».

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

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

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

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

№ п/п	Секция	Этаж	№ квартиры (проектный)	Кол-во комнат	Общая площадь (проектная), кв.м	Площадь Квартиры с учетом летних помещений (проектная), кв.м
1	2	3	4	5	6	7
1	{{new_propertyid.new_sectionnumber}}	{{new_propertyid.new_floor}}	{{new_propertyid.new_beforebtinumber}}	{{new_propertyid.new_rooms_for_template}}	{{new_propertyid.new_spaceswobalcony}}	{{new_propertyid.new_spacesdesign}}

Итого: **1 (Одна) квартира**, площадью с учетом летних помещений **{{new_propertyid.new_spacesdesign}} ({{new_propertyid.new_spacesdesign_text}})**.

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

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

1.1.4. Технические характеристики Квартиры (в т.ч. Площадь Квартиры с учетом летних помещений) определяются в соответствии с проектной документацией на Дом. Схема расположения Квартиры на этаже, а также схема расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) указывается в Приложении № 1 к настоящему Договору.

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

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

1.1.5. Адрес Дома, фактический номер Квартиры, его характеристики (в том числе - площади жилых, вспомогательных помещений, летних помещений) уточняются после окончания строительства (создания) Дома, в составе которого находится Объект, и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Уточнение Площади Квартиры с учетом летних помещений производится после ввода Дома в эксплуатацию и определяется после получения документов технической инвентаризации в составе Технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее – «Уполномоченное лицо»). Подписывая Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам помещений, включая высоту потолков, входящих в состав Квартиры, в целях уточнения Площади Квартиры с учетом летних помещений Уполномоченным лицом (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Объекта) до проведения работ по отделке Объекта долевого строительства, выполняемых Застройщиком после ввода Дома в эксплуатацию (далее – Отделочные работы), если такие работы предусмотрены условиями Договора.

1.1.6. Стороны пришли к соглашению не признавать любое расхождение Площади Квартиры с учетом летних помещений (проектной) и фактической площадей существенными изменениями Объекта. Фактическая Площадь Квартиры с учетом летних помещений (уточненная на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана Дома, изготовленного Уполномоченным лицом) на момент передачи Участнику долевого строительства Объекта может иметь отклонения от проектной (столбец 7 таблицы, приведенной в п. 1.1.2. настоящего Договора), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора («Доли участия») в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора.

1.1.7. Объект передается Участнику долевого строительства после завершения Отделочных работ, в степени готовности, определяемой в соответствии с Приложением № 3 к настоящему Договору, наружные ограждающие конструкции по {{new_type_of_windowfromfloortoceiling}}.

1.1.8. Участнику долевого строительства известно, что:

в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежит право на Общую площадь Квартиры, исчисляемую как сумма фактических жилых и вспомогательных площадей Квартиры, при этом площади балконов, лоджий, террас государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом плане Дома и техническом паспорте на Объект, изготавливаемых Уполномоченным лицом. Выписка из ЕГРН, подтверждающая государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, содержит информацию исключительно об Общей площади Квартиры (сумме фактических жилых и вспомогательных площадей помещений), в которую не включены площади летних помещений и т.п.

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

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

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

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

- появление или удаление (исключение) или изменение местоположения козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Дома;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства;
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилях и т.д.);
- создание вентиляционных каналов и шахт, которые могут выступать из стен и уменьшать площадь соответствующей части Объекта.

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

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 на Земельный участок, на котором расположен Дом. При этом государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно является и государственной регистрацией права собственности на долю в общем имуществе Дома, в том числе – на Земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке.

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

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

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

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон»).

2.2. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.2.1. Постановление Правительства Москвы № 1332-ПП от 31.10.2018 г. «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Северным дублером Кутузовского проспекта, рекой Москвой, улицей Кульнева и улицей 1812 года».

2.2.2. Разрешение на строительство № №77-129000-020178-2022 от 28.04.2022.

2.2.3. Договор аренды земельного участка № М-07-056921 от 05.07.2021 г., запись регистрации в ЕГРН №77:07:0006005:6834-77/051/2021-1, в редакции Дополнительного соглашения от 04.04.2022 г., запись регистрации в ЕГРН №77:07:0006005:6834-77/051/2022-4.

2.2.4. Градостроительный план Земельного участка № РФ-77-4-53-3-18-2022-0695, выданный Комитетом по архитектуре и градостроительству города Москвы 11.02.2022 г.

2.2.5. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайтах по

адресу <http://www.riverpark-kutuzovskiy.ru/>, <http://наш.дом.пф>.

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

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на Земельном участке и в предусмотренный Договором срок после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке и завершения Отделочных работ, если это предусмотрено условиями Договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1.2. настоящего Договора, Площадью с учетом летних помещений **{{new_propertyid.new_spacedesign}} ({{new_propertyid.new_spacedesign_text}})** кв.м, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

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

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

3.2.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и завершения Отделочных работ, если это предусмотрено условиями Договора, но не позднее срока, указанного в п. 2.3. Договора, по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

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

3.2.5. Осуществить с Участником долевого строительства взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением Площади Квартиры с учетом летних помещений на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана Дома, изготовленного Уполномоченным лицом в соответствии с п. 4.8. Договора.

3.2.6. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению, в т.ч. на создание Объекта долевого строительства и выполнение Отделочных работ, если это предусмотрено условиями Договора.

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

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

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

3.2.10. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого

строительства, ранее указанного в п. 2.3. настоящего Договора срока при условии получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и завершения Отделочных работ, если это предусмотрено условиями Договора, с соблюдением условий, указанных в разделе 6 настоящего Договора, а также исполнения Участником долевого строительства условий настоящего Договора.

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

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

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

3.3.4. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора в размере, определенном Налоговым Кодексом РФ (за исключением случая электронной регистрации настоящего Договора).

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

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

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

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

3.3.7.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 6.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры, включающие в себя плату за коммунальные, эксплуатационные услуги, услуги по управлению Домом и иные работы и услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, за период от наступления срока принятия Объекта долевого

строительства, предусмотренного п. 6.5. Договора, до фактической даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

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

3.3.8. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Дома в эксплуатацию.

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

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

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

3.4. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора (п.4.1. Договора) или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Квартиры, в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав (требований) по Договору и/или перевод долга допускается только с письменного согласия Застройщика и подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора об уступке права требования по настоящему Договору на нового участника/участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые участники. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Закона.

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

В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки, копию паспорта нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются явиться в Уполномоченный банк для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта, срока устранения недостатков Объекта, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта запрещена.

4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена настоящего Договора («Доля участия» Участника долевого строительства) определена Сторонами в размере **{{new_estimatedvalue}}** (**{{new_estimatedvalue_text}}**), исходя из стоимости 1 (Одного) кв.м. Площади Квартиры с учетом летних помещений (столбец 7 таблицы характеристик Объекта, указанных в п. 1.1.2. настоящего Договора) – **{{new_maincontractprice}}** (**{{new_maincontractprice_text}}**). Цена Договора включает в себя денежные средства, используемые Застройщиком на строительство (создание) Объекта долевого строительства, а также отделку и оснащение Объекта долевого строительства, если такие работы предусмотрены условиями Договора.

{{new_variant12}}.

4.2. Стоимость одного квадратного метра Площади Квартиры с учетом летних помещений является фиксированной и изменению не подлежит. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, является ориентировочной и подлежит изменению в случаях, предусмотренных п. 4.8. Договора.

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

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

Уполномоченный банк (эскроу-агент):

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

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

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

ИНН: 7707083893

тел.: 8-800-200-86-03

эл. почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Бенефициар: Застройщик, Специализированный застройщик «Кутузовский, 16» (общество с ограниченной ответственностью) (сокращенное наименование СЗ «Кутузовский, 16» (ООО), место нахождения: Российская Федерация, 121170, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16, стр. 4Б; адрес электронной почты: info@riverpark-kutuzovskiy.ru, номер телефона: +7 (495) 645-87-53.

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

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

4.3.1. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере **{{new_estimatedvalue}}** (**{{new_estimatedvalue_text}}**), в порядке и сроки согласно п.4.3.2. настоящего Договора;

4.3.2. По соглашению Сторон в соответствии с ч. 1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации в целях обеспечения исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере **{{new_estimatedvalue}}** (**{{new_estimatedvalue_text}}**), НДС не облагается, с использованием безотзывного, покрытого, оплачиваемого без акцепта уполномоченного лица аккредитива в ПАО Сбербанк, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № № 1481 от 11.08.2015 года, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, реквизиты: расчетный счет 30301810000006000001, кор. счет 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), БИК 044525225, КПП 773601001, ИНН 7707083893, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (далее по тексту – «Банк-эмитент»):

- покрытие аккредитива на сумму в размере **{{new_estimatedvalue}}** (**{{new_estimatedvalue_text}}**), НДС не облагается, осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Банк - эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

4.3.2.1. Условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика Банком-эмитентом выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированном (ых) договоре (ах) участия в долевом строительстве, содержащей сведения о договоре участия в долевом строительстве (дополнительном соглашении к договору участия в долевом строительстве) и, соответственно, об Объекте(ах) и Участнике(ах) долевого строительства, в отношении которого (ых) осуществлена государственная регистрация, а также о Залогодержателе, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком-эмитентом; документы должны быть представлены Застройщиком в Банк-эмитент до истечения срока действия аккредитива.

4.3.2.2. Срок аккредитива составляет 120 (сто двадцать) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 90 (девяносто) дней.

4.3.2.3. Закрытие аккредитива в Исполняющем банке производится:

- при исполнении аккредитива после представления документов, указанных в п. 4.3.2.1. настоящего Договора, при этом денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Эскроу-агентом;

- по истечении срока аккредитива, указанного в п. 4.3.2.2. Договора;

- при отказе Застройщика от использования аккредитива до истечения срока его действия.

4.3.2.4. Расходы по оплате аккредитива Стороны несут в следующем порядке: комиссию Банка-эмитента и комиссию Исполняющего банка оплачивает Участник долевого строительства.

4.3.3. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен и согласен с тем, что после государственной регистрации Договора Застройщик вправе в любое время, в том числе, до истечения срока, указанного в п. 4.3.2.2. Договора, направить в Банк-эмитент указанные в п. 4.3.2.1. документы в целях оплаты аккредитива в соответствии с п. 4.3.2.1. Договора.

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

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

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

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

4.8. Окончательный размер «Доли участия» Участника долевого строительства (окончательная Цена Договора) уточняется по результатам завершения строительства Дома в соответствии с фактической Площадью Квартиры с учетом летних помещений на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана Дома, изготовленного Уполномоченным лицом. При расхождении Площади Квартиры с учетом летних помещений, указанной в техническом (кадастровом) паспорте, выданном органом технической инвентаризации, с Площадью Квартиры с учетом летних помещений, указанной в п. 1.1.2. настоящего Договора (столбец 7 таблицы характеристик Объекта, указанных в п. 1.1.2. настоящего Договора), Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

4.8.1. В случае увеличения Площади Квартиры с учетом летних помещений на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана Дома, изготовленного Уполномоченным лицом, Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его письменного

уведомления обязан внести дополнительную «Долю участия» путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.8.2. В случае уменьшения Площади Квартир с учетом летних помещений на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана Дома, изготовленного Уполномоченным лицом, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства излишне внесенные денежные средства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня подачи Участником долевого строительства письменного заявления Застройщику.

4.8.3. При взаиморасчетах Стороны исходят из цены 1 (Одного) кв.м Площади Квартиры с учетом летних помещений, установленной в п. 4.1. настоящего Договора, помноженной на фактическую Площадь Квартиры с учетом летних помещений, состоящую из площадей жилого помещения и площадей помещений вспомогательного назначения, летних помещений с учетом коэффициентов, указанных в п. 1.1.3

настоящего Договора (площадь лоджий - с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - с понижающим коэффициентом 0,3, площадь террас – с понижающим коэффициентом 0,3), отраженных в техническом плане, изготовленном Уполномоченным лицом.

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

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

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

5. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

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

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

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

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

5.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет в соответствии с п. 5. ст. 7 Закона, и исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого участия. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года в соответствии с п. 5.1. ст. 7 Закона и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Доме. Гарантийный срок на Отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет 1 (Один) год со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Доме, при условии выполнения Участником долевого строительства всех необходимых требований к эксплуатации Объекта долевого строительства.

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

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

6. Передача Объекта долевого строительства

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

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

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

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

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

вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под роспись.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(а) указание на наличие Несущественных Дефектов (статья 6.6 Договора);

(б) расхождение фактической площади Объекта долевого строительства, уточненной на основании документов технической инвентаризации в составе технического плана Дома, изготовленного Уполномоченным лицом и указанной в Акте приема-передачи относительно проектной площади, указанной в п. 1.2. Договора, в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;

(в) использование при выполнении Отделочных работ, если это предусмотрено условиями Договора, материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки и/или неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке Объекта долевого строительства;

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

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

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

6.8. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник долевого строительства не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки, которые не были

выявлены им при первичном осмотре Объекта долевого строительства и не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте осмотра о выявленных недостатках.

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

6.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п. 2.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, когда Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта) Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. Обеспечение выполнения обязательств

7.1. В момент подписания настоящего Договора Участнику долевого строительства известно о том, что права аренды на Земельный участок переданы в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893) по Договору об ипотеке №4763/9 от 07.07.2020 г., ипотека зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости 04.10.2021 года за номером государственной регистрации 77:07:0006005:6834-77/055/2021-3, Договору последующей ипотеки № 4886/И-1 от 25.04.2022, ипотека зарегистрирована в Едином государственном реестре недвижимости 05.05.2022 г. за номером государственной регистрации 77:07:0006005:6834-77/055/2022-5.

8. Срок действия Договора. Досрочное расторжение

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

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

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

8.4. Во всех случаях прекращения Договора и прекращения договора счета эскроу денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Закона сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его счет в порядке, предусмотренном п. 4.3. Договора.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного

строительства сведений, указанных в части 9 статьи 15.5. Закона, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу.

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

9. Порядок разрешения споров

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

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

10. Ответственность Сторон

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

10.2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору в соответствии с п.п. 4.3., 3.3.2. или 3.3.7.1. Договора, Участник долевого строительства по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки.

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

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

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

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

10.6. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником долевого строительства Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Долю участия, в том числе,

но не исключительно с момента уплаты денежных средств в соответствии с п. 3.3.7.1. настоящего Договора и подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого участия.

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

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

11. Освобождение от ответственности (форс-мажор)

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

11.2. Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

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

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

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

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

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

12. Заключительные положения

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

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

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

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

12.3.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, предусмотренных п. 12.3.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения и

уведомлением о вручении (если возможность уведомления в ином порядке прямо не предусмотрена настоящим Договором). При этом, датой получения уведомления будет считаться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.8. {{new_variant_12}}.

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

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

12.10.2. Приложение № 2 – Основные характеристики и описание Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства.

12.10.3. Приложение № 3 – Описание отделки Объекта долевого строительства.

13. Адреса и реквизиты Сторон:

«Застройщик»:

Специализированный застройщик «Кутузовский, 16» (ООО)

(сокращенное наименование - СЗ «Кутузовский, 16» (ООО))

Адрес местонахождения: 121170, г. Москва, Вн. Тер. Г. Муниципальный округ Дорогомилово, ул. Кульнева, д. 3, стр. 1

ИНН 7715865510, ОГРН 1117746359235, КПП 773001001, ОКПО 91553064.

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810738180009915 в

ПАО «СберБанк»

БИК 044525225

К/с 3010181040000000225

Телефон +7 (495) 645-87-53.

e-mail: info@riverpark-kutuzovskiy.ru

«Участник долевого строительства»:

{{new_jointowner.new_opportunityid#new_clientrequisite}}

14. Подписи Сторон:

Подписант:

Участник долевого строительства:

**Представитель
СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)**

{{new_jointowner.new_opportunityid#new_fullname}}

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ {{name}} от {{new_documentdate}} г.

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

изолированное, предназначенное для проживания граждан жилое помещение (Квартира) под проектным номером № {{new_propertyid.new_beforebtinumber}}, площадью с учетом летних помещений {{new_propertyid.new_spacedesign}} кв.м, состоящее из {{new_propertyid.new_rooms_for_template}} комнат(ы), расположенное на {{new_propertyid.new_floor}} этаже в(о) {{new_propertyid.new_sectionnumber}} секции многоквартирного жилого дома **Корпуса** № {{new_propertyidnew_addressid.new_korpus_number_contract}}, находящегося на Земельном участке.

Корпус {{new_propertyidnew_addressid.new_korpus_number_contract}}, **Секция** {{new_propertyid.new_sectionnumber}}, **Этаж** {{new_propertyid.new_floor}}, **номер на площадке** {{new_propertyid.new_platformnumber}}, **Квартира** {{new_propertyid.new_beforebtinumber}}.

Условный номер	Назначение	Этаж расположения	Корпус	Площадь, кв.м	Площадь частей помещения
{{new_propertyid.new_beforebtinumber}}	Квартира	{{new_propertyid.new_floor}}	{{new_propertyidnew_addressid.new_korpus_number_contract}}	{{new_propertyid.new_spacedesign}}	{{new_placementid.new_opportunityid#1}}

Подписи Сторон:

Подписант:

Участник долевого строительства:

Представитель

{{new_jointowner.new_opportunityid#new_fullname}}

Гаврилова О.В.

/{{new_customers}}/

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ {{name}} от {{new_documentdate}} г

Основные характеристики Многоквартирного дома

1. Материал наружных стен и поэтажных перекрытий - витражная система профилей из алюминиевых сплавов; монолитный железобетон; кирпичная кладка на цементно-песчаном растворе; кладка из газобетонных блоков; металлические кассеты в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором; перекрытия - из монолитного железобетона.
2. Класс энергоэффективности – А
3. Класс сейсмостойкости - 5 (пятый).

Характеристики и описание Объекта долевого строительства
без отделки:

1. *Несущие стены, перекрытия* – монолитно-железобетонные.

2. *Наружные ограждающие конструкции:*

Тип 1 – конструкция светопрозрачная стоечно-ригельная из профилей алюминиевых сплавов с двухкамерными стеклопакетами (витражи жилых этажей); металлические кассеты в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором; непрозрачные участки наружных ограждающих конструкций в составе витражной конструкции выполняется зашивкой ГКЛ с внутренней стороны.

Тип 2 - участки наружных стен в подоконной зоне выполняются из мелкоштучных материалов/газобетонных блоков и светопрозрачной конструкции из профилей алюминиевых сплавов с двухкамерными стеклопакетами; металлические кассеты в составе сертифицированной фасадной системы с воздушным зазором; непрозрачные участки наружных ограждающих конструкций в составе витражной конструкции выполняется зашивкой ГКЛ с внутренней стороны.

3. *Межквартирные стены* выполняются из газобетонных блоков.

Перегородки межкомнатные не возводятся, выполняется трассировка межкомнатных перегородок высотой в один мелкоштучный материал без крепления к полу. Проектной документацией не предусмотрена подготовка Объекта под отделку.

4. *Входная дверь в Квартиру* – металлическая с замком и фурнитурой. Межкомнатные двери не устанавливаются.

5. *Окна* (балконные двери при наличии) в Квартире – двухкамерные стеклопакеты в профиле из алюминиевых сплавов. Технические требования (включая характеристики, требования к материалам, маркировка, упаковка, требования безопасности, требования к монтажу и эксплуатации, количество и размеры допускаемых пороков) в соответствии с Техническими условиями ТУ 23.12.13-001-47300710-2023.

6. *Стяжка полов* в Квартире и гидроизоляция в санузлах – не производится.
7. В случае наличия на планировке Квартиры обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, душевых кабин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, смесителей, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера и пр., данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов.

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

1. *Вентиляция*: - предусмотрена воздухозаборная решетка с заглушкой (с фасада), ввод вытяжного канала из общедомового коридора с заглушкой и передача КПВУ (квартирная приточно-вытяжная установка) с проектом вентиляции квартиры без монтажа КПВУ, без разводки и подключения воздуховодов. Внутриквартирные воздуховоды не входят в состав КПВУ. Монтаж КПВУ и системы вентиляции в квартире не выполняется.
2. *Отопление* – выполняется горизонтальная разводка отопления от поэтажного коллекторного узла (в нише МОП) до коллектора Квартиры и далее от квартирного коллектора по лучевой схеме к приборам отопления. На вводе перед распределительным коллектором устанавливаются электроручные запорные клапаны. В качестве отопительных приборов предусмотрены конвекторы, встраиваемые в пол без вентилятора и без декоративной решетки.
3. *Холодное водоснабжение* – подвод трубопровода в квартиру с установкой электроручного запорного клапана. Узел учета расхода холодной воды – в этажном коридорном (МОП) шкафу. Дальнейшая квартирная разводка выполняется самостоятельно Участником долевого строительства в соответствии с установленной инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства регламентом после ввода Дома в эксплуатацию и Застройщиком не выполняется.
4. *Горячее водоснабжение* - подвод трубопровода в квартиру с установкой электроручного запорного клапана. Узел учета расхода горячей воды – в этажном коридорном (МОП) шкафу или в квартире в соответствии с проектом. Дальнейшая квартирная разводка выполняется самостоятельно Участником долевого строительства в соответствии с установленной инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства регламентом после ввода Дома в эксплуатацию и Застройщиком не выполняется.
5. *Канализация* – прокладка стояков бытовой канализации в квартирах предусматривается скрыто в вертикальных коммуникационных шахтах. Разводка внутри квартир не предусматривается. Предусмотрен канализационный стояк с заглушкой без выполнения трубных разводов для подключения сантехприборов и пр. Ввод в Объект заканчивается двухплоскостной крестовиной или тройником с заглушками без заделки шахты в месте их размещения.
6. *Электроснабжение* – электроснабжение квартир осуществляется от этажных распределительных щитов, которые устанавливаются в электротехнических нишах в этажных МОП с установкой в Квартире щита механизации (ЩМ). Счетчик учета расхода электроэнергии располагается в этажном коридорном (МОП) шкафу.
7. *Радиофикация* – выполняется стояковая общедомовая разводка с установкой в МОП поэтажных коробок. Абонентская разводка (ввод в Квартиру в ближайшей точке от поэтажной коробки) выполняется по заявке абонентов (Участников долевого строительства).
8. Предусмотрена возможность установки *аудио/видеодомофона*, обеспечивающего двустороннюю связь с вызывной панелью, установленной рядом с входом в подъезд.
9. *Кондиционирование* – предусмотрен ввод фреонопровода с отключающей арматурой и кабеля питания и управления (длиной кабеля не более 3-х метров) над входной дверью Объекта. Внутренние блоки кондиционирования Застройщиком не предоставляются, приобретаются и монтируются самостоятельно участником долевого строительства в соответствии с установленной инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства регламентом после ввода Дома в эксплуатацию.
10. *Система автоматического снеготаяния* - предусмотрена система снеготаяния со сбором и отводом воды в общедомовую ливневку для предотвращения образования снежных покровов и льда на балконах/лоджиях. Система выполнена на базе кабельного электрообогрева стяжки пола. Работа системы осуществляется в автоматическом режиме от отдельного щита управления с датчиками уличных осадков и температуры. Электропитание щита системы снеготаяния осуществляется от внутриквартирного щита соответствующего жилого помещения. При наличии балконов/лоджии Участник долевого строительства обязан подключить и использовать систему автоматического снеготаяния в соответствии с инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства.
11. *Мероприятия для установки и использования дровяных каминов* - для верхних этажей (пентхаусов) предусмотрены мероприятия для установки и использования дровяных каминов (тип предполагаемого

камина - пристенный с закрытой топкой): отдельные каналы приточного воздуха и отвод дыма с выходом на кровлю, окончания данных каналов заглушены. Камин, а также необходимые для эффективной работы компоненты воздушных трактов приобретает Участник долевого строительства самостоятельно после разработки проекта и согласования его с управляющей организацией.

12. Работы и оборудование, системы и сети, не указанные в настоящем Приложении №2, Застройщиком не выполняются и не устанавливаются. Застройщик оставляет за собой право без уведомления Участника долевого строительства производить замену материалов и оборудования взамен указанных на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств, при этом заключать дополнительное соглашение в данной части не требуется.

Подписи Сторон:

Подписант:

Участник долевого строительства:

**Представитель
СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)**

**{{new_jointowner.new_opportunityid#new_full
name}}**

_____ **Гаврилова О.В.**

_____ /{{new_customers}}/

**Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ {{name}} от {{new_documentdate}} г**

Описание отделки Объекта долевого строительства

1. Общие инженерные системы:

1.1. Вентиляция

Разводка по квартире приточных и вытяжных каналов. Приточно-вытяжная установка не подключается, а передается собственнику.

1.2. Кондиционирование

Ввод в квартиру трассы системы холодоснабжения с кабелем управления. Встроенный потолочный блок кондиционирования не подключается. Отвод дренажа скрыто в штробе с выводом труб в зону стояков канализации для дальнейшего подключения.

1.3. Электричество

Установка электрического щита. Электрическая разводка до мест установки выключателей и розеток (выводы под осветительные приборы, розетки и выключатели согласно дизайн-проекту) без установки розеток и выключателей.

1.4. Водоснабжение/канализация

Разводка труб до зон санузлов и кухонь.

1.5. Отопление

Разводка отопления в стяжке пола с установкой внутриспольных конвекторов с заглушками.

1.6. Слаботочные системы

Система пожарной сигнализации – по проекту.

Ввод оптоволоконна, скрытая разводка кабельных линий.

1.7. Система «Умный дом»

Выполнена подготовка под устройство системы «Умный дом».

2. Отделка и оборудование Объекта:

2.1. Стены и перегородки

Внутренние перегородки – полнотелый ПГП.

Стены в санузлах – подготовка не выполняется.

Стены в других помещениях – грунтовка, штукатурка, шпатлевка.

2.2. Потолки

Обеспыливание.

2.3. Полы

Стяжка в санузлах не выполняется.

Полы в других помещениях – устройство выравнивающей стяжки, звукоизоляция по типу «Шуманет», гидроизоляция мокрых зон.

2.4. Двери

Входная дверь – металлическая/шпонированные накладки в соответствии с дизайн-проектом, высота не менее 2300 мм.

Межкомнатные двери – не устанавливаются.

2.5. Окна

Двухкамерные стеклопакеты в профиле из алюминиевых сплавов. Технические требования (включая характеристики, требования к материалам, маркировка, упаковка, требования безопасности, требования к монтажу и эксплуатации, количество и размеры допускаемых пороков) в соответствии с Техническими условиями ТУ 23.12.13-001-47300710-2023.

3. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика внесения каких-либо изменений в настоящее Приложение.
4. В случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в Проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении Отделочных работ, 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 Цены Договора.
5. 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 Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены Договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер финансовой ответственности, а также использования/неиспользования 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.
6. В результате завершения Отделочных работ в Объекте долевого строительства на дату подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства его площадь может не совпадать с фактической площадью, установленной по результатам обмеров, осуществленных Уполномоченным лицом в соответствии с условиями Договора. Такое изменение площади Объекта долевого строительства не

является основанием для пересмотра Цены Договора в большую или меньшую сторону, а также основанием Участнику долевого строительства: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта долевого строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта долевого строительства своими силами.

7. Подписи Сторон:

Подписант:

Участник долевого строительства:

**Представитель
СЗ «Кутузовский, 16» (ООО)**

**{{new_jointowner.new_opportunityid#new_full
name}}**

_____ **Гаврилова О.В.**

_____ /{{new_customers}}/