ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № XXXXX

г. Москва **«___»_____20_г.**

Общество с ограниченной ответственностью «ФениксСтрой», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице **XXXXX**, действующего на основании **XXXXX**, с одной стороны, и

XXXXX, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Объект недвижимости - многофункциональный общественно-деловой комплекс с апартаментами; количество этажей 19+4 подземных; общая площадь 46297,5 кв.м; материал наружных стен и каркаса объекта: наружные стены – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов; материал перекрытий: монолитный железобетонный; Класс энергоэффективности: С; Сейсмостойкость не более 6 баллов в соответствии с СП 14.13330.2014, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу**: г. Москва, ЦАО, район Красносельский, пересечение проспекта Академика Сахарова и Садовой-Спасской улицы.**

1.1.2. Объект долевого строительства – нежилое помещение (апартамент), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.1.3. Общее имущество Объекта недвижимости – принадлежащее собственникам помещений в Объекте недвижимости на праве общей долевой собственности общее имущество в Объекте недвижимости, а именно:

– помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном Объекте недвижимости оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Объекта недвижимости, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

- иные помещения в Объекте недвижимости, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Объекте недвижимости;

- земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства.

Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта недвижимости принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом под долей Участника долевого строительства в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта недвижимости, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

При продаже собственником Объекта долевого строительства, в том числе доли в праве собственности на Общее имущество Объекта постороннему лицу, положения ст. 250 Гражданского кодекса РФ не применяются.

1.1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства - площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений.

1.1.5. Технический план – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого Объекта недвижимости.

1.1.6. Общая площадь Объекта долевого строительства - сумма площадей всех частей помещений в соответствии с данными экспликации Технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.1.7. Акт приема передачи Объекта (Передаточный акт) - документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком, принятие его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);

2.1.2. Федеральный закон от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту Договора– Закон № 214-ФЗ)

2.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

2.1.4. Разрешение на строительство № 77-141000-017525-2018 от 30.06.2018г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы

2.1.5. Договор о предоставлении участка в пользование на условиях аренды (договор аренды земли) № М-01-002621 от 30.06.1995 г. (Договор зарегистрирован Московским земельным комитетом 30.06.1995 Регистрационный номер в Книге записей государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и договоров аренды г. Москвы № М-01-002621), с учетом дополнительных соглашений к нему. Кадастровый номер земельного участка: 77:01:0003041:1. Категория земель: «земли населенных пунктов». Виды разрешенного использования: «размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) (4.1.0); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. (4.4.0)

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги (4.5.0) размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные., бары (4.6.0), размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий) (4.7.1.), размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей , в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.0.(4.9.0), размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов, фитнес-центров (5.1.2.)» Площадь земельного участка 3638 кв. м., Земельный участок установлен относительно ориентира, расположенного в границах участка, почтовый адрес ориентира: г. Москва, пр-кт Академика Сахарова, ул. Садовая-Спасская.

2.1.6. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: http://red-7.ru Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией. Участник долевого строительства получил от Застройщика полную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, а также о месторасположении Объекта недвижимости с учётом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Объекте недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект недвижимости может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта недвижимости может быть увеличена или уменьшена, а его инженерные коммуникации изменены. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации в сети «Интернет» на официальном Интернет-сайте Застройщика.

2.1.7. Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: **до «30» июня 2022 года**. Объект недвижимости может быть введен в эксплуатацию досрочно.

2.1.8. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, **но не позднее «31» декабря 2022 г.**

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство Объекта недвижимости 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.

3. Предмет Договора.

3.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона от 30 декабря 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» (с изменениями и дополнениями), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Объект долевого строительства – нежилое помещение (апартамент), основные характеристики которого и план Объекта долевого строительства указаны Сторонами в Приложении № 1, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору.

3.2. Проектная площадь Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к Договору, в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточного Акта).

3.6. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

3.7. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счёт собственных и привлечённых средств, в том числе за счёт средств Участника долевого строительства, полностью и в срок построить (создать) Объект недвижимости в соответствии с проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

4.1.2. В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства до момента оформления акта приема-передачи, но не более срока окончания периода, установленного п. 2.1.8. настоящего Договора. По истечении срока окончания периода, установленного п. 2.1.8. настоящего Договора, риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства.

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

4.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на строительство Объекта недвижимости, в т.ч. отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору.

4.1.4. Для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства направить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы Застройщика в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.1.5. Оказать Участнику долевого строительства содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельного договора.

4.1.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ возлагаются на Застройщика.

4.1.7. Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Объекта недвижимости.

4.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства.

4.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

4.2.4. В случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

4.2.5. Требовать от Участника оплаты Цены Договора, неустоек (пеней) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством.

4.2.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные Договором и/или действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Оплатить в полном объёме Цену Договора, в размере и сроки, указанные в Договоре.

4.3.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписывать необходимые документы и дополнительные соглашения;

4.3.3. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания Договора. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не представит Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию Договора, Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

4.3.4. До оформления Участником долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства, не производить в нем какие-либо работы по перепланировке и переустройства Объекта долевого строительства.

4.3.5. Принять Объект долевого строительства в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и о сроке ее передачи (в т.ч. в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства).

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

4.3.6. Нести все расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему в размере, определенном налоговым Кодексом РФ.

4.3.7. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории.

4.3.8. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с организацией, осуществляющей функции управления Объектом недвижимости, договоров управления Объектом недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компаний затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, указанные в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Объекта долевого строительства, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по тарифам (счетам) управляющей компании. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.3.9. Не позднее 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, контактов для связи, адреса места жительства, а также иной информации, способной повлиять на исполнение обязательств по Договору. При отсутствии такой информации, все письменные сообщения и уведомления, отправленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, считаются доставленными.

4.3.10. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом № 214- ФЗ возлагаются на Участника долевого строительства.

4.3.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 5.2 Договора и приемки Объекта долевого участия по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Уступить свои права и обязанности по оговору третьим лицам, при соблюдении следующих условий:

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

4.4.1.1. Уступка Участником долевого строительства прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком формы документа, на основании которого Участником долевого строительства будет производиться передача (уступка) прав по настоящему Договору.

4.4.1.2. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору третьим лицам допускается лишь при условии предварительного письменного согласования с Застройщиком договора уступки, предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику, вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства. Уступка Участником долевого строительства возможна после государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. Уступка права требования возможна до момента подписания Сторонами Акта приема- передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо до момента составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства .

4.4.1.3. Уступка прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Регистрирующем органе). Расходы по государственной регистрации несет Участник долевого строительства и/или новый Участник долевого строительства.

4.4.2. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости объекты, расположенные на указанном земельном участке.

4.4.3. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику вносить изменения в проект строительства и проектную документацию Объекта недвижимости.

4.4.4. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом № 214-ФЗ.

4.4.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что:

1) Объект долевого строительства будет передаваться Участнику долевого строительства с площадью, определенной по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, выбранным Застройщиком, и что Участник долевого строительства не вправе оспаривать результаты данных обмеров в отношении Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства будет определена и указана в техническом плане Объекта долевого строительства, а также, возможно, в иных документах, в том числе в выписке из ЕГРН;

2) Изменение площади Объекта долевого строительства по проекту в сравнении с площадью Объекта долевого строительства, определенной по результатам обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере кадастрового учета, условия о перерасчете (корректировке) Цены Объекта долевого строительства не рассматриваются и не будут рассматриваться как нарушение условий о качестве Объекта долевого строительства, вина Застройщика или нарушение условий Договора и/или действующего законодательства РФ, включая Закон № 214-ФЗ, со стороны Застройщика**.**

4.4.6. Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора, но не ранее даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пунктом 5.4. Договора, до даты государственной регистрации Договора,

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда.

5. Цена Договора и порядок расчетов

5.1. Полная стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек.** Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора, полная стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора.

5.2. Цена Договора составляет **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек,** НДС не облагается, и рассчитывается исходя из полной стоимости 1 (одного) кв.м., помноженной на проектную площадь Объекта долевого строительства.

5.3. Проектная площадь Объекта долевого строительства составляет **XXXX (XXXXXX)** кв. м.

5.4. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный банковский счет Застройщика.

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Стороны-2 после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке Договора по следующим реквизитам Стороны-1 : р/с XXXXXXXXXXXX в ПАО Сбербанк к/с XXXXXXXXXXXX БИК XXXXXXXX, электронная почта: xxx@gk-osnova.ru.

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве и его предоставления в Банк в случае если Участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации»,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания кредитного обязательства.

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

5.6. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

5.7. В связи с тем, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделочными работами, то Стороны понимают, что Общая площадь Объекта

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

долевого строительства после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) и фактическая площадь Объекта долевого строительства после проведения отделочных работ в Объекте долевого строительства может отличаться. Участник долевого строительства не возражает, если передаваемая (фактическая) площадь Объекта долевого строительства за счет проведения отделочных работ может быть уменьшена при этом, Цена Договора в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной площади Объекта/Фактической площади долевого строительства не подлежит изменению.

5.8. Все денежные суммы в настоящем Договоре, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2 Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что в Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства. (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

6.3 Работы, материалы, оборудование, указанные в Приложении №2, могут быть изменены/дополнены без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства на аналогичные. Между тем, Участник долевого строительства не вправе требовать изменения, дополнения отделочных работ по Договору, как в части, так и в полном объёме. Отделочные работы, выполняемые по условиям Приложения №2 к Договору в Объекте долевого строительства, принимаются Участником долевого строительства одновременно с Объектом долевого строительства.

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

6.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет, и исчисляется с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинает исчисляться с момента подписания Акта приема- передачи.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, возникшие вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

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.

7. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств, установленных разделом 5 Договора.

7.4. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.1.8. настоящего Договора, при условии соблюдения Участником долевого строительства своих обязательств, установленные настоящим Договором, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства.

7.5. При неявке Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, а также при несовершении Участником долевого строительства необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Объекта долевого строительства, в последний день срока окончания периода, указанного в уведомлении Застройщика о сроке ее передачи, оформить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Объекта долевого строительства, бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом недвижимости, оплате коммунальных услуг.

7.6. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку в размере 1 (одного) процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. Особые условия.

8.1. В соответствии с п.1 ст.13 Закона № 214-ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, земельный участок, указанный в п. 2.1.5. настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости, здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

8.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в п. 2.1.5. настоящего Договора, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка (п.2.1.5. настоящего Договора), с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом № 214-ФЗ

8.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.

8.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора.

8.5. 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.

8.6. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Объекта долевого строительства, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

8.7. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), право аренды земельного участка/земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

8.8. Застройщик передает Участнику долевого строительства долю в праве аренды на земельный участок, указанного в п. 2.1.5. настоящего Договора в размере пропорциональном площади передаваемого объекта долевого строительства

9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. 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.

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

9.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством РФ, в том числе ФЗ № 214-ФЗ.

9.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10. Порядок разрешения споров

10.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основании действующего законодательства РФ, с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения письменных претензий – в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что рассмотрение споров, не урегулированных Сторонами в претензионном порядке, подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения Объекта недвижимости.

11. Ответственность Сторон

11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

11.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. В случае нарушения Участником долевого строительства норм указанного пункта, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

11.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

12.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

12.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

12.2.1. явления стихийного характера (землетрясения, наводнение, удар молнии, и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон;

12.2.2. нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия и бездействия, указы, распоряжения или письменные директивы любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

12.2.3. резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

12.2.4. любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

12.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств сроки исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

12.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (Шести) месяцев подряд, Стороны принимают меры для урегулирования вопросов исполнения обязательств по настоящему Договору, а также вправе расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

13. Заключительные положения.

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом № 214-ФЗ.

13.2. Сроки завершения строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию, не влечет изменения сроков передачи Объекта долевого строительства, согласованных в Договоре.

13.4. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из настоящего Договора, а также последствия нарушения его условий.

13.5. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью настоящего Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации согласно ФЗ № 214-ФЗ.

13.6. Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией разглашению не подлежат.

13.7. Недействительность (ничтожность) отдельных положений настоящего Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего оговора в целом.

13.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и направлены по адресам, указанным в разделе 14 настоящего Договора.

1**3.9.** Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

13.10. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.9 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

13.11. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия настоящего Договора и пяти лет после исполнения или расторжения настоящего Договора.

13.11. Настоящий Договор подписан в 3 идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, другой – для Участника долевого строительства, третий – Регистрирующего органа.

13.12. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

13.12.1. Приложение № 1 – Основные характеристики и план Объекта долевого строительства.

13.12.2. Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

14. Адреса и реквизиты Сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ФениксСтрой»
Адрес места нахождения: XXXXXXXXXXXXXX
ОГРН 1117746966347, ИНН 7722762392, КПП XXXXX,
р/с XXXX в Банке XXXX к/с XXXX БИК XXXX
Участник долевого строительства:

От лица ЗАСТРОЙЩИКА **Участник долевого строительства**

XXXXX

_____XXX

_____ XXXX
М.П.

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

Приложение №1
к Договору № XXXX
участия в долевом строительстве
от «__» _____202_г.

Основные характеристики и план Объекта долевого строительства

Многофункциональный общественно-деловой комплекс с апартаментами, расположенный на земельном участке площадью 3638 кв. м., с кадастровым номером: 77:01:0003041:1. по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Красносельский, пересечение проспекта Академика Сахарова и Садовой-Спасской улицы.						
Условный номер	Назначение	Этаж	Номер подъезда, секции	Проектная площадь Объекта долевого строительства	Стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства (руб.)	Стоимость Объекта долевого строительства (руб.)

Описание частей (помещений) Объекта долевого строительства

Наименование частей (помещений) Объекта долевого строительства	Площадь, кв.м.

План Объекта долевого строительства- нежилого помещения (апартамента), расположенного в Объекте недвижимости

Адреса, реквизиты, подписи Сторон:

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «ФениксСтрой»
Адрес места нахождения: XXXXXXX
ОГРН 1117746966347, ИНН 7722762392, КПП XXXXXXXXX,
р/с XXXX в Банке XXXX к/с XXXX БИК XXXX
Участник долевого строительства:

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА **Участник долевого строительства**

XXXXX

_____ XXXXX **_____XXXXX**

М.П.

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

Приложение №2
к Договору № XXXX
участия в долевом строительстве
от _____202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «ФениксСтрой», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице **XXXXX**, действующего на основании **XXXXX,** с одной стороны, и

XXXXX, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», настоящим согласовали перечень и ведомость внутренних отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства внутренняя отделка выполняется по одному из четырех вариантов (№1 – Современный, светлый; №2 – Неоклассика светлый; №3 – Современный, темный; №4 – Неоклассика темный)

Общие сведения об отделочных работах на объекте.

Сторонами согласовано, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполненными отделочными работами в варианте _____, а именно:

- Работы по монтажу межкомнатных перегородок (Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, выполняются на всю высоту помещения.);
- Монтаж окон, входной двери, межкомнатных дверей и прочих элементов заполнения проемов, предусмотренных выбранным дизайн проектом.
- Устройство канализации, холодного и горячего водоснабжения (с учетом установки санитарно-технических приборов), а также установка счетчиков и запорной арматуры согласно выбранного дизайн проекта.
- Устройство внутренней системы пожаротушения (согласно проекта), в т.ч. установка пожарных оповещателей.
- Устройство выравнивающей стяжки под последующий монтаж чистых полов.
- В санитарных узлах выполняется гидроизоляция пола, предусмотренная проектом.
- Устройство системы отопления. (включая радиаторы, систему теплый пол, если таковая предусмотрена проектом) согласно выбранного дизайн проекта;
- Устройство централизованной системы вентиляции и кондиционирования согласно проекту (с учетом установки оконечного оборудования, вентиляционных решеток и прочих декоративных элементов).
- Монтаж внутриквартирной электрической сети, с установкой оконечных устройств, согласно выбранного дизайн проекта.
- Прокладка кабелей слаботочных систем, оконечных устройств и установка оборудования, предусмотренного проектом.
- Устройство черновой конструкции потолка согласно предусмотренной проектом.
- Штукатурные работы по стенам и потолку.

Объем работ финишной отделки включает в себя:

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

Финишное покрытие пола во всех помещениях с установкой плинтусов и прочих элементов, согласно выбранного дизайн проекта.

Финишное покрытие стен всех помещений, согласно выбранного дизайн проекта.

Финишное покрытие потолка во всех помещениях включая, карнизов и прочих элементов, согласно выбранного дизайн проекта.

Кухонная мебель, отдельно стоящая мебель (Кровати, столы, стулья и прочее), встроенная мебель (шкафы, Антресоли, Подстолья и прочее) не устанавливается.

Перечень материалов – наименование, производитель страна производства.

НАПОЛЬНЫЕ ПОКРЫТИЯ

ЖИЛЫЕ КОМНАТЫ

Finex
Coswick
Kahrs
Siberian Floors
Sofia
Архипол
Anticwood
страны производства: Евросоюз, Россия, Беларусь

НАПОЛЬНЫЕ ПОКРЫТИЯ/ СТЕНЫ

ВАННЫЕ КОМНАТЫ БАЛКОНЫ/ ЛОДЖИИ/ ТЕРРАСЫ

Cooperativa ceramica

EMILGROUP

Atlas concorde

Casalgrande Padana

страны производства: Евросоюз, Швейцария, Англия

САНТЕХНИКА

Grohe

Geberit

Laufen

Villeroy&Boch

Duravit

Burlington

TECE

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

Globo

Vitra

KERAMAG

Galassia

Simas

страны производства: Евросоюз, Швейцария, Англия

КРАСКА/ ДЕКОРАТИВНАЯ ШТУКАТУРКА

Caparol

Little green

OIKOS

Pittsburgh

Farrow&Ball

BENJAMIN MOORE

Mylands

страны производства: Евросоюз, Швейцария, Англия

РОЗЕТКИ/ ВЫКЛЮЧАТЕЛИ

Vimar

Gira

Jung

Berker

страны производства: Евросоюз, Швейцария, Англия

ДВЕРИ

межкомнатные

Dorian
Волховец
UNION
Sofia
LUX DESIGN
РДК

страна производства: полотна, короба и наличников: Россия
страна производства фурнитуры: Евросоюз, Швейцария, Англия

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

«Застройщик»: Общество с ограниченной ответственностью «ФениксСтрой»
XXXXX:
_____ XXXX

«Участник долевого строительства»:

_____XXXX

Настоящий проект Договора долевого участия размещен на сайте Застройщиком в рамках исполнения обязательств по раскрытию информации в соответствии с требованиями ФЗ 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». Проект Договора долевого участия не является публичной офертой. Окончательные условия Договора долевого участия определяются по соглашению сторон при его подписании.