**Договор №** "НомерДоговора1"

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **город Москва** | **"ДатаЗаключения1"** |

**Общество с ограниченной ответственностью «АДМ»,** в лице **ЛОЦМАН СВЕТЛАНЫ ВАЛЕРЬЕВНЫ,** действующей на основании доверенности 77 АВ 9118480 от 01.11.2018 г., удостоверенной Шевчук В.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Носкович С. А., нотариусом города Москвы, зарегистрировано в реестре за № 77/2290-н/77-2018-7-624, с одной стороны, именуемое **«Застройщик»**,

и гр. Российской Федерации **"Клиенты1",** с другой стороны, именуемый **«Участник долевого строительства»/«Участник»,**

именуемые далее при совместном упоминании **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. **ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН**

В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. **Многоквартирный дом** – многоквартирный, двухсекционный жилой дом переменной этажности (секция 1 – 16 этажей, секция 2 – 28 этажей), общей площадью 36500 кв.м. (наземная часть), создаваемый по строительному адресу: **г. Москва, ул. Адмирала Макарова, вл. 6, корп. 5**.После завершения строительства **«Многоквартирного дома»** ему будет присвоен почтовый адрес.

**«Многоквартирный дом»** включает в себя следующиеосновные характеристики многоквартирного дома:

- материал наружных стен: монолитный железобетон;

- материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;

- класс энергоэффективности: С+

- сейсмостойкость: сейсмичность района строительства - менее 6 баллов. Тре­бования, предъявляемые к сейсмостойкости, на **«Многоквартирный дом»** не распространяются, т.к. в соответствии с СП 14.13330.2010 «СНиП II-7-81\* Строительство в сейсмических районах» влияние сейсмичности учи­тываются, начиная с 7 баллов и выше.

1.2. **Объект долевого строительства/Объект** - жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в пункте 2.3. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства в сроки, указанные в статье 5 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав «**Многоквартирного дома»**, создаваемого также с привлечением денежных средств **«Участника»**, при условии выполнения **«Участником»** всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

1.3. **Застройщик** - общество с ограниченной ответственностью **«АДМ»**, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке **«Многоквартирного дома»**, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент подписания настоящего Договора:

1.3.1. разрешение на строительство N 77-118000-017459-2018 от 27 июня 2018 г. на строительство **«Многоквартирного дома»** (выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы);

1.3.2. опубликованную в сети «Интернет» на сайте www.krost.ru проектную декларацию. Права на доменное имя, которое включено в электронный адрес сайта, принадлежат Застройщику;

1.3.3. на праве собственности земельный участок площадью 18739 кв.м. с кадастровым номером 77:09:0001022:2309, расположенный по адресу: город Москва, ул. Адмирала Макарова;

1.3.4. Застройщик на момент заключения настоящего Договора обладает правом на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве и отвечает требованиям, указанным в подпунктах 2-8 пункта 2, пунктах 2.2, 2.3 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон №214-ФЗ»**).

1.4. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Закон от №214-ФЗ.

1.5. **«Инструкция»** - документ по эксплуатации **«Объекта»**, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы **«Объекта»** и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

1.6. **Общая** **проектная площадь Объекта** - сумма общей площади **«Объекта»**, определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/террас (с применением коэффициента 0,3), лоджий (с применением коэффициента 0,5), в случае наличия таковых.

Устанавливается **«Сторонами»** в целях исчисления **«Цены Договора»** до проведения технической инвентаризации **«Объекта»** и рассчитывается на основании проектной документации, может не совпадать с Фактической площадью Объекта.

1.7. **Фактическая площадь Объекта** - сумма общей площади **«Объекта»**, определенной в соответствии со ст.15 Жилищного кодекса РФ, и площади балконов/террас (с применением коэффициента 0,3), лоджий (с применением коэффициента 0,5), в случае наличия таковых, определенная по результатам технической инвентаризации **«Объекта».**

Устанавливается **«Сторонами»** в целях исчисления окончательной **«Цены Договора»** и может не совпадать с Общей проектной площадью Объекта. как

1.8. **Цена Договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате «**Участником»** для строительства (создания) **«**[**Объекта»**](file:///C:\Users\usr8508228\AppData\Local\usr3558835\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\usr3132728\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\A5QGOKBP\ДДУ%20корп%2016%20Галко%20на%20подпись%20от%2021%2002%2014%20(открытие%20адреса)%20(2).doc#sub_2012), который на момент подписания настоящего Договора определяется как произведение **«Общей проектной площади** **Объекта»** на стоимость одного кв. м. площади **«Объекта»**, указанную в п.3.1. **«Цена Договора»**.

Подлежит в дальнейшем изменению в порядке, установленном п.3.7 - 3.9 настоящего Договора.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. **«Застройщик»** обязуется своими силами (и/или с привлечением других лиц) построить в предусмотренный Договором срок «**Многоквартирный дом»** и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать **«Участнику»** «**Объект»**, а **«Участник»** обязуется уплатить «**Цену Договора»** и принять «**Объект»** в порядке, установленном настоящим Договором.
   2. Строительство ведется за счет кредитных средств ПАО Сбербанк. Договор № 5243 об открытии не возобновляемой кредитной линии от 10 июля 2018 г. между ПАО Сбербанк и ООО «АДМ».
   3. **«Объект»** имеет следующие проектные параметры и характеристики:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Тип квартиры** | **Назначение** | **Этаж расположения** | **Номер подъезда** | **Общая проектная площадь, м2** | **Количество комнат** | **Площадь комнат** | | **Площадь помещений вспомогательного использования** | |
| **Условный номер комнаты** | **Площадь, м2** | **Наименование помещения** | **Площадь, м2** |
| ***<НомерКвартиры>*** | ***<ТипКвартиры>*** | **квартира** | ***<ЭтажКвартиры>*** | ***<НомерСекции>*** | **<ОбщаяПлощадь>** | ***<КоличествоКомнат>*** | 1  2 | --  -- | Кухня  Прихожая  Ванная  Кладовая | --  --  --  -- |

Примерный план **«Объекта»,** отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося **«Многоквартирного дома»** приведен в Приложении №1 и №2 к настоящему Договору, являющимися его неотъемлемой частью. В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для **«Застройщика»** каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

* 1. **«Стороны»** признают, что свидетельством надлежащего качества **«Объекта»**, его соответствия условиям настоящего Договора, проектной документации, градостроительным регламентам, техническим и строительным нормам и правилам, а также иным обязательным требованиям, является заключение о соответствии построенного **«Многоквартирного дома»** проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или разрешение на ввод **«Многоквартирного дома»** в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

**«Стороны»** пришли к соглашению, что **«Объект»** не будет иметь никакой отделки и оборудования, и будет передан **«Участнику»** в степени строительной готовности, определяемой проектной и рабочей документацией на строительство **«Многоквартирного дома»**, при этом:

- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;

- сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и прочее) не устанавливаются и не поставляется;

- система вентиляции и кондиционирования не устанавливается.

- работы по заземлению ванн выполняются **«Участником»**;

- внутренняя отделка стен, потолков и выравнивающие стяжки под устройство чистых полов не выполняются;

- работы по устройству трубных разводок для подключения сантехнических приборов выполняются **«Участником»**;

- монтаж и допуск электроустановки Объекта по отдельному согласованному в установленном порядке проекту в полном объеме с установкой оконечных устройств и подключением по постоянной схеме выполняется **«Участником»**;

- электрическая плита не устанавливается и не поставляется.

**«Участник»** самостоятельно и за свой счет выполнит все необходимые работы, с целью дальнейшего использования **«Объекта»** по назначению.

* 1. **«Участник»** ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики **«Объекта»** по результатам технической инвентаризации могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в п.2.3. и Приложении №1и 2 к настоящему Договору.
  2. **«Участник»** до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными **«Законом № 214-ФЗ»**.
  3. **«Застройщик»** обязуется использовать полученные по настоящему Договору средства для финансирования строительства создания **«Многоквартирного дома»** и другие цели, связанные с осуществлением строительства и привлечением участников, согласно п. 1 ст. 18 **«Закона № 214-ФЗ».**
  4. Гарантийный срок для **«Объекта»** устанавливается сроком 5 (пять) лет с даты передачи **«Объекта»** **«Участнику»**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **«Объекта»** и/или **«Многоквартирного дома»**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав **«Объекта»** и/или **«Многоквартирного дома»**, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в **«Многоквартирном доме».**

* 1. **«Застройщик»** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **«Объекта»**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что они произошли вследствие нормального износа **«Объекта»**, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного **«Участником»** или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) **«Объекта»** возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной **«Участнику»** инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования **«Объекта»**, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
  2. Срок ввода в эксплуатацию **«Многоквартирного дома»** – 27 марта 2022 года.

2.11. Право собственности на **«Объект»** возникает у **«Участника»** с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством **«Объект»** в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Одновременно с государственной регистрацией права собственности **«Участника»** на **«Объект»** и у **«Участника»** возникает право общей долевой собственности на общее имущество **«Многоквартирного дома»** и земельный участок, на котором расположен **«Многоквартирный дом»**.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ.**

3.1. Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет **"СуммаДоговора2"(****"СуммаДоговораПроп1")** рублей, НДС не облагается. Стоимость одного кв. м. площади **«Объекта»** составляет **"ЦенаЗаКвМетр"(****"ЦенаЗаКвМетрПрописью")** рублей. **«Цена Договора»** подлежит в дальнейшем изменению в случае, оговоренном в п.3.7- 3.9 настоящего Договора

|  |
| --- |
| 3.2. **«Цена Договора»** уплачивается **«Участником»** в соответствии со следующим графиком платежей:  **ГрафикПлатежей**  **не позднее 5(пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.** |
|  |
|  |
|  |

При этом, формой расчетов по первому платежу по настоящему Договору является покрытый безотзывный аккредитив, открываемый Участником в пользу Застройщика в исполняющем банке в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

Наименование исполняющих банков: **АО «ТЭМБР-БАНК»;**

Банк получателя денежных средств: **ПАО «Сбербанк»,**

Наименование получателя средств: **ООО Специализированный застройщик «ПСФ «КРОСТ»**

Сумма аккредитива: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей;

Вид аккредитива: безотзывный покрытый;

Условие оплаты аккредитива: без акцепта;

*Платеж по представлении:* копия договора долевого участия в строительстве №**"НомерДоговора5"** от **"ДатаЗаключения30"**, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве/Московской области.

Оплата производится на расчетный счет **«Застройщика»** по следующим банковским реквизитам: ИНН 7734658614, КПП 774301001, ОГРН 1117746465176, ОКПО 92517403, р/с 40702810438000197087 в Московском банке ПАО «Сбербанк», БИК 044525225, к/с 30101810400000000225 с указанием следующего назначения платежа*:* ***«Оплата по договору участия в долевом строительстве №*** ***"НомерДоговора2" от*** ***"ДатаЗаключения2"., НДС не облагается.»***

3.3. Обязательство **«Участника»** по оплате по настоящему Договору считается исполненным с момента зачисления денежных средств на расчетный счет **«Застройщика»**.

3.4. Стоимость одного квадратного метра «**Объекта»,** указанная в п.3.1 настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

3.5. На момент подписания Акта приёма-передачи **«Объекта» «Участник»** обязан оплатить 100% (Сто процентов) «**Цены Договора»**. В случае если Договором предусмотрена рассрочка платежа в соответствии с графиком, установленным в п.3.2. Договора, и платежи по Договору будут установлены позднее срока передачи **«Объекта»**, Акт приема-передачи **«Объекта»** будет подписываться с условием регистрации залога на **«Объект»** в пользу **«Застройщика»**. Прекращение обременения в виде залога на **«Объект»** производится после окончательных расчетов по Договору. **«Застройщик»** также вправе приостановить передачу **«Объекта»** до момента полной оплаты **«Цены Договора»** (в этом случае **«Застройщик»** не будет считаться лицом, нарушившим срок передачи **«Объекта»** по Договору).

* 1. В случае внесения **«Участником»** денежных средств в счет уплаты **«Цены Договора»** через коммерческие банки, комиссионный сбор, установленный банком, оплачивается **«Участником»** отдельно и не входит в сумму платежа, причитающегося **«Застройщику»**.
  2. Окончательные расчеты между «**Сторонами»** производятсяв течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления **«Застройщиком» «Участнику»** данных о **«Фактической площади** **Объекта»,** определенной по результатам технической инвентаризации. При этом расчеты в соответствии с настоящим пунктом производятся **«Сторонами»** путем единовременного внесения платежа.
  3. В случае, если по результатам технической инвентаризации **«Фактическая площадь Объекта»** не будет совпадать с **«Проектной площадью Объекта»**, **«Стороны»** дополнительным соглашением определяют размер возврата или доплаты денежных средств, при этом неисполнение обязанности **«Участника»** по доплате признается **«Сторонами»** как факт неисполнения обязательств в части финансирования и влечет последствия, предусмотренные настоящим Договором.
  4. Размер суммы возврата или доплаты денежных средств определяется через стоимость одного квадратного метра «**Объекта»**, указанной в п.3.1, и **«Фактической площади Объекта»**, при этом обязанность возврата денежных средств **«Участнику»** возникает у **«Застройщика»** только при условии, если фактическая площадь «**Объекта»** меньше **«Общей проектной площади** **Объекта»** более чем на 1,5 (одна целая пять десятых) квадратных метра.

3.10. **«Стороны»** принимают во внимание, что в соответствии с положениями «**Закона №214-ФЗ»**:

3.10.1. Систематическое нарушение **«Участником»** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Двух) месяцев, является основанием для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.

3.10.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа **«Участник»** уплачивает **«Застройщику»** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

1. **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**
   1. **Права и обязанности «Участника»:**
      1. **«Участник»** обязан осуществить уплату «**Цены Договора»** в порядке и на условиях, указанных в ст.3 настоящего Договора, в том числе, с учетом уточнения «Цены Договора».
      2. **«Участник»** обязан хранить у себя платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств по настоящему Договору и предоставлять **«Застройщику»** копии указанных документов по его просьбе.
      3. Без согласования с **«Застройщиком»** **«Участник»** не вправе проводить в «**Объекте»** и в самом «**Многоквартирном доме»** работы, которые затрагивают фасад «**Многоквартирного дома»** и его элементы, в том числе любое остекление балконов и/или террас, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию «**Многоквартирного дома»**.
      4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, **«Участник»** обязан возместить **«Застройщику»** все понесённые последним расходы и убытки, при этом оплата таких расходов и/или убытков осуществляется **«Участником»** в бесспорном порядке в размере и в сроки, указанные в соответствующем уведомлении **«Застройщика»**.

4.1.5. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания **«Сторонами»** настоящего Договора, **«Участник»** обязуется обеспечить наличие документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе (но не ограничиваясь): копию брачного договора и свидетельства о заключении брака (в случае их наличия), заверенные нотариусом; заявление об отсутствии факта регистрации брака, заверенное нотариусом; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора (в случае необходимости); нотариально удостоверенную доверенность на представителя для осуществления регистрационных действий и иные документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

**«Застройщик»** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в полном объеме, а также потребовать от **«Участника»** оплатить неустойку (штраф) в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей в случае нарушения **«Участником»** обязательства, предусмотренного настоящим пунктом.

* + 1. **«Участник»** обязуется компенсировать в полном объеме расходы **«Застройщика»** по паспортизации **«Объекта»** в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего письменного уведомления от **«Застройщика».**
    2. **«Участник»** обязуется осуществить в полном объеме оплату всех нотариальных действий, связанных с исполнением своих обязательств по настоящему Договору.
    3. **«Участник»** обязуется явиться в офис **«Застройщика»** для целей подписания Акта приема-передачи **«Объекта»**, в срок, указанный в соответствующем уведомлении **«Застройщика»**.

4.1.9. **«Участник»** обязуется нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и государственной регистрацией права собственности на **«Объект»** (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы по оплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом **«Объекта»**, постановкой **«Объекта»** на государственный кадастровый учет, государственной регистрацией права собственности на **«Объект»** в уполномоченном органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.) и другие расходы.

Государственная регистрация настоящего Договора и оформление права собственности на **«Объект»** не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения, связанные государственной регистрацией настоящего Договора и с процессом оформления **«Объекта»** в собственность **«Участника»**, могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

4.1.10. **«Участник»** обязуется не обременять каким-либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных **«Законом №214-ФЗ»,** до полной оплаты **«Цены Договора».**

* 1. **Права и обязанности «Застройщика»:**
     1. **«Застройщик»** обязуется построить (создать) **«Многоквартирный дом»** в срок, указанный в п.2.9 настоящего Договора.
     2. **«Застройщик»** обязуется вести учет и регистрацию поступающих от **«Участника»** денежных средств.
     3. Денежные средства, уплачиваемые **«Участником»** по Договору, подлежат использованию **«Застройщиком»** только по целевому назначению согласно ст. 18 **«Закона №214-ФЗ»**.
     4. В случае нарушения **«Участником»** более чем на 3 (Три) рабочихдня срока внесения первого платежа в соответствии с графиком платежей (п. 3.2), **«Застройщик»** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, уведомив об этом **«Участника»** в письменной форме.
     5. **«Застройщик»** обязуется в срок, установленный настоящим Договором, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию «**Многоквартирного дома**» передать **«Участнику»** «**Объект»** по Акту приема-передачи, подписываемому обеими **«Сторонами»**.
     6. В случае если строительство «**Многоквартирного дома»** не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, **«Застройщик»** не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить **«Участнику»** соответствующе уведомление и предложение о внесении изменений в условия настоящего Договора.
     7. **«Застройщик»** вправе направить **«Участнику»** письменное обращение о подписании документа о сверке взаиморасчетов.
     8. Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении **«Объекта»** с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

- в период действия настоящего Договора **«Застройщиком»** не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении **«Объекта»** с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.2.9. Исполнение **«Застройщиком»** своих обязательств по настоящему Договору обеспечивается:

1)  залогом в пользу **«Участника»** прав на земельный участок, указанного в п.1.3.3, 1.3.4 и строящегося **«Многоквартирного дома»**;

2) страхованием гражданской ответственности **«Застройщика»** за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче **«Объекта» «Участнику»**. Страхование гражданской ответственности **«Застройщика»** осуществляется Государственным компенсационным фондом долевого строительства.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**
   1. **«Застройщик»** обязан передать, а **«Участник»** принять **«Объект»** по Акту приема-передачи, составленному по форме **«Застройщика»**, в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода – дата, наступившая по истечении 180 (Сто восемьдесят) календарных дней с даты окончания строительства **«Многоквартирного дома»** согласно дате выдачи Разрешения на ввод **«Многоквартирного дома»** в эксплуатацию;

5.1.2. окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) - дата, наступившая по истечении 420 (Четыреста двадцать) календарных дней с даты окончания строительства «Многоквартирного дома» согласно дате выхода Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**«Застройщик»** имеет право передать **«Участнику» «Объект»** досрочно. В этом случае «Участник» обязан исполнить собственные обязательства по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения. В передаточном документе указываются дата передачи, основные характеристики **«Объекта»**.

5.2. **«Застройщик»** не менее чем за 1 (Один) месяц до истечения установленного настоящим Договором срока передачи **«Объекта»** направляет **«Участнику»** сообщение о завершении строительства (создания) **«Многоквартирного дома»**, о готовности **«Объекта»** к передаче, а также о необходимости принятия «Участником» по Акту приема – передачи «Объекта» и о последствиях его бездействия, предусмотренных действующим законодательством.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному **«Участником»** почтовому адресу или вручено **«Участнику»** лично под расписку. При изменении адреса «Участника» последний обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением о вручении известить об этом «Застройщика». Все негативные последствия неуведомления «Застройщика» об изменении адреса несет «Участник».

* 1. После получения **«Застройщиком»** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **«Многоквартирного дома»**, **«Участник»** обязан приступить к приемке **«Объекта»** в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного сообщения **«Застройщика»** о завершении строительства (создания) **«Многоквартирного дома»** и о готовности **«Объекта»** к передаче.
  2. Приемка «**Объекта»** **«Участником»** должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала.

При уклонении либо при отказе «Участника» от принятия «Объекта», в том числе, при нарушении **«Участником»** сроков, указанных в п.5.3 и 5.4 настоящего Договора, и подписания Акта приема – передачи, «Застройщик» по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи «Объекта» «Участнику», вправе составить односторонний акт. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения, предусмотренного п. 5.2 Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу.

«**Объект»** считается переданным **«Участнику»** без недостатков. При этом в соответствии со статьей 8 **Закона 214-ФЗ**, риск случайной гибели «**Объекта**» признается перешедшим к **«Участнику»** со дня составления **«Застройщиком»** одностороннего акта.

* 1. «Объект» считается переданным «Застройщиком» и принятым «Участником» с даты подписания **«Сторонами»** Акта приема-передачи, либо с момента составления «Застройщиком» одностороннего акта.
  2. При обнаружении существенных недостатков «**Объекта»** **«Участник»** вправе потребовать от **«Застройщика»** только безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок. Под существенными недостатками **«Стороны»** понимают:

- отсутствие или механическое повреждение входной двери;

- отсутствие или механическое повреждение оконных блоков;

- отсутствие или механическое повреждение приборов отопления.

5.7. **«Стороны»** пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков **«Объекта»** (п.5.6):

- подписывается **«Участником»** лично;

- предъявляется **«Застройщику»** в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный **«Участником»** разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) календарных дней с даты получения данного требования **«Застройщиком»**.

При несоблюдении указанных выше условий требование **«Участника»** об устранении недостатков считается необоснованным, не подлежит рассмотрению **«Застройщиком»** и не считается предъявленным **«Участником»**.

Отказ «Участника» от принятия «Объекта» и подписания Акта приема – передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными «Участником» несущественными недостатками, при условии наличия у «Застройщика» разрешения на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного дома» и получения «Участником» уведомления от «Застройщика» о готовности «Объекта» к передаче согласно п. 5.2 Договора, признается «Сторонами» как уклонение «Участника» от принятия «Объекта» и подписания Акта приема – передачи.

* 1. **«Участник»** не вправе заявлять требования, предусмотренные пп. 2) и 3) п. 2 ст. 7 **«Закона № 214-ФЗ»**.
  2. **«Стороны»** пришли к соглашению о том, что **«Участник»** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке и потребовать от **«Застройщика»** возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст.7 **«Закона №214-ФЗ»** только после рассмотрения **«Застройщиком»** письменного требования, направленного **«Участником»** способом, предусмотренным абз. 2 п. 5.2. Договора.
  3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **«Участнику»** «Объекта» вследствие уклонения **«Участника»** от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства **«Застройщик»** освобождается от уплаты **«Участнику»** неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения **«Застройщиком»** своих обязательств по Договору.
  4. При передаче **«Объекта»** **«Застройщик»** обязуется передать **«Участнику»** **«Инструкцию»,** которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче **«Объекта»**.

1. **УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**
   1. **«Участник»** вправе уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия **«Застройщика».**
   2. Уступка прав и обязанностей **«Участника»** по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.
   3. Уступка **«Участником»** прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только после уплаты им «**Цены Договора»** в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
   4. Уступка **«Участником»** прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до момента подписания **«Сторонами»** Акта приема-передачи «**Объекта**».
   5. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. В случае наличия оснований для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «**Законом №214-ФЗ»** и настоящим Договором (в том числе нарушения **«Участником»** обязательств по оплате – нарушении сроков осуществления единовременного платежа (п.3.8) в качестве доплаты после получения данных о **«Фактической площади** **Объекта»**), **«Застройщик»** вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме **«Участнику»** уведомления о необходимости погашения им задолженности по уплате «**Цены Договора»,** предусмотренной п. 3.8 и 3.10.1 Договора, и о последствиях неисполнения требования о погашении задолженности.
   2. При неисполнении **«Участником»** требования **«Застройщика»** о погашении **«Участником»** имеющейся задолженности, предусмотренной п. 3.8 и 3.10.1 Договора, и при наличии у **«Застройщика»** сведений о получении **«Участником»** уведомления о необходимости погашения задолженности и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **«Участника»** от его получения или в связи с отсутствием **«Участника»** по указанному им почтовому адресу, **«Застройщик»** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке.
   3. В случае наличия оснований для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «**Законом №214-ФЗ»** и/или настоящим Договором, договор считается расторгнутым с даты направления **«Участнику»** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
   4. В случае отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным «**Законом №214-ФЗ»** и/или настоящим Договором, **«Застройщик»** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **«Участником»** в счет «**Цены Договора»**, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения.
   5. В случае, если **«Застройщик»** надлежащим образом исполняет свои обязательства перед **«Участником долевого строительства», «Участник»** не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
   6. В случае наличия оснований для отказа **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке, предусмотренных «**Законом №214-ФЗ»** и/или настоящим Договором, возврат **«Объекта»** **«Участником»** и приемка **«Объекта»** **«Застройщиком»** осуществляется в срок не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента получения **«Участником»** уведомления об одностороннем отказе **«Застройщика»** от исполнения Договора. Стороны договорились, что возврат денежных средств в депозит нотариуса в случаях, предусмотренных **«Законом 214-ФЗ»**, осуществляется по следующему месту нахождения **«Застройщика»**: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр. 1.
   7. В случае осуществления **«Участником»** каких-либо ремонтных и/или иных работ в «**Объекте»**, результаты таких работы считаются неотделимыми улучшениями «**Объекта».** При этом **«Застройщик»** не компенсирует **«Участнику»** стоимость таких работ и/или материалов после возврата **«Объекта» «Застройщику»** в связи с односторонним отказом **«Застройщика»** от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным «**Законом №214-ФЗ»** и/или настоящим Договором.
3. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ. ФОРС-МАЖОР**
   1. «**Стороны»** освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, как то: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии.
   2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства или их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств).

Застройщику предоставляется право такого уведомления **«Участника»** путем размещения соответствующей информации на сайте **«Застройщика»** www.krost.ru.

* 1. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из **«Сторон»** исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем 6 (Шести) месяцев, то любая из **«Сторон»** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения **«Сторонами»** своих обязательств по нему.
   2. Все споры, связанные с исполнением **«Сторонами»** своих обязательств по настоящему Договору, **«Стороны»** будут стремиться разрешать путем переговоров. При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров, до передачи спорного вопроса в суд **«Стороны»** обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой стороне в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения претензии.

Досудебный порядок урегулирования спора, предусмотренный настоящим пунктом, не распространяется на случаи взыскания **«Застройщиком»** образовавшейся у **«Участника»** перед **«Застройщиком»** задолженности по оплате **«Цены Договора»**, а также законной, договорной неустойки за нарушение **«Участником»** обязательств по оплате **«Цены Договора»** в соответствии с условиями Договора. В этом случае, **«Застройщик»** имеет право обратиться в суд без предварительного направления **«Участнику»** требования (претензии) о погашении образовавшейся задолженности по Договору и законной, договорной неустойки за нарушение финансовой дисциплины по Договору.

Споры между **«Сторонами»** передаются на разрешение в суд по месту нахождения **«Застройщика»**.

* 1. При разрешении споров между **«Сторонами»**, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.
  2. После подписания настоящего Договора **«Сторонами»** любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления **«Сторон»**, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между **«Сторонами»**, и утрачивают юридическую силу.
  3. В случае изменения у одной из **«Сторон»** каких-либо реквизитов, указанная сторона обязана письменно уведомить другую сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты такого изменения.
  4. Настоящий Договор составлен в 3-х (Трех) подлинных экземплярах (по одному экземпляру для каждой из **«Сторон»** и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве).
  5. Односторонний частичный или полный отказ от исполнения настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и/или указанных в настоящем Договоре, не допускается.
  6. В рамках реализации своих обязательств по «**Договору**», «**Застройщик**» вправе направлять «**Участнику**» соответствующие уведомления (в том числе сообщение о государственной регистрации «**Договора**») путем рассылки соответствующей информации посредством отправки текстовых сообщений на адрес электронной почты «**Участника**» и смс-сообщений на номер телефона, выделенный «**Участнику**» оператором сотовой связи, а также посредством мобильного приложения, установленного **«Участником»** на своем мобильном телефоне/смартфоне/другом электронном устройстве (на условиях принятых **«Участником»** в пользовательском соглашении). «**Участник**» подтверждает свое согласие на указанную рассылку со стороны «**Застройщика**» по контактным данным, указанным в «**Договоре**», и несет ответственность за достоверность предоставленной контактной информации. Данный способ оповещения со стороны «**Застройщика**» считается надлежащим способом оповещения «**Участника**» (что подтверждается соответствующим отчетом о доставке сообщения), за исключением случаев, когда иной способ извещения «**Участника**» прямо предусмотрен «**Законом № 214-ФЗ**» и «**Договором».**
  7. Характеристики земельного участка, правообладатели земельных участков, указанных в п.1.3.3., Договора, могут быть изменены, либо из них могут быть образованы иные земельные участки без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного дома. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на отчуждение и/или образование земельных участков из земельных участков, указанных в п.1.3.3., Договора, при их разделе, объединении или перераспределении (в том числе с другими смежными земельными участками, принадлежащими Застройщику на праве аренды), а также на использование земельных участков, указанных в п.1.3.3., Договора, и земельных участков, образованных при их разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.
  8. Настоящий Договор, а также все иные документы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, могут быть подписаны Участником путем проставления электронной подписи. Все документы, подписанные вышеуказанным образом, будут иметь аналогичную юридическую силу по сравнению с документами, подписанными сторонами собственноручно.

**10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**«Застройщик» ООО «АДМ»**

125212, г. Москва, улица Выборгская дом 7, к.1, пом.А-2 цокольный этаж

ИНН 7734658614, КПП 774301001, ОГРН 1117746465176,

ОКПО 92517403, р/с 40702810438000197087 в ПАО Сбербанк,

БИК 044525225, к/с 30’101’810’400’000’000’225

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **«Участник»** | |  | | --- | | **"Клиенты2"** | | РеквизитыКлиента1 | |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО «АДМ»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **С.В. ЛОЦМАН**  **(действующая по доверенности)** | **«Участник»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **"КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО"** |

**Приложение № 1**

**к Договору №** **"НомерДоговора3"от** **"ДатаЗаключения3"**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** | **"ДатаЗаключения4"** |

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Тип квартиры** | **Назначение** | **Этаж расположения** | **Номер подъезда** | **Общая проектная площадь, м2** | **Количество комнат** | **Площадь комнат** | | **Площадь помещений вспомогательного использования** | |
| **Условный номер комнаты** | **Площадь, м2** | **Наименование помещения** | **Площадь, м2** |
| ***<НомерКвартиры1>*** | ***<ТипКвартиры1>*** | **квартира** | ***<ЭтажКвартиры1>*** | ***<НомерСекции1>*** | **<ОбщаяПлощадь1>** | ***<КоличествоКомнат1>*** | 1  2 | --  -- | Кухня  Прихожая  Ванная  Кладовая | --  --  --  -- |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО «АДМ»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **С.В. ЛОЦМАН**  **(действующая по доверенности)** | **«Участник»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **"КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО1"** |

**Приложение № 2**

**к Договору** **"НомерДоговора5"от** **"ДатаЗаключения5"**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| **г. Москва** | **"ДатаЗаключения6"** |

**ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Тип квартиры** | **Назначение** | **Этаж расположения** | **Номер подъезда** | **Общая проектная площадь, м2** | **Количество комнат** | **Площадь комнат** | | **Площадь помещений вспомогательного использования** | |
| **Условный номер комнаты** | **Площадь, м2** | **Наименование помещения** | **Площадь, м2** |
| ***<НомерКвартиры2>*** | ***<ТипКвартиры2>*** | **квартира** | ***<ЭтажКвартиры2>*** | ***<НомерСекции2>*** | **<ОбщаяПлощадь2>** | ***<КоличествоКомнат2>*** | 1  2 | --  -- | Кухня  Прихожая  Ванная  Кладовая | --  --  --  -- |

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик» ООО «АДМ»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **С.В. ЛОЦМАН**  **(действующая по доверенности)** | **«Участник»**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **"КЛИЕНТЫ1СОКРАЩЕННО2"** |