

**Договор № ДДУ/МК5-05-09-689/6
участия в долевом строительстве**

город Москва

19 сентября 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Катуар", ОГРН 1117746654772, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице Сивцовой Анны Николаевны, действующей на основании доверенности, выданной ООО "Специализированный застройщик "Катуар" 19.09.2019 г., удостоверяемой Лемеховой Ариной Евгеньевной, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за №77/822-н/77-2019-26-305, с одной стороны и

Обсков Руслан Юрьевич, 08.10.1979 года рождения, место рождения гор. Баку Респ. Азербайджан, пол мужской, гражданство: Российской Федерации, паспорт 45 16 938461 выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Алексеевский 10.01.2017 г., код подразделения 770-075, зарегистрирован по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, д. 122, кв. 126, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые по тексту **Стороны**, подписали настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - **Договор**) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – 30-31 этажный (29-30 + техподполье + тех.этаж + 1 подземный этаж + тех.пространство) жилой дом корпус 3,4,5,6 с подземной автостоянкой в составе жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу (местоположение): г. Москва, ЗАО, район Можайский, ул. Петра Алексеева, вл. 12; вид: многоквартирный; назначение: жилое; общая площадь: 157090,68 кв.м; материал наружных стен: тип 1 - монолитная ж/б стена с пароизоляцией, утеплитель, воздушный зазор, сертифицированная вентилируемая навесная фасадная система с облицовкой клинкерной плиткой, с креплением к несущим ж/б конструкциям; тип 2 - кладка из блоков автоклавного газобетона с пароизоляцией, утеплитель, воздушный зазор, сертифицированная вентилируемая навесная фасадная система с облицовкой керамогранитной плиткой, с креплением к несущим ж/б конструкциям; тип 3 - монолитная ж/б стена с пароизоляцией, утеплитель, отделочный слой (штукатурка); тип 4 - кладка из блоков автоклавного газобетона с пароизоляцией, утеплитель, отделочный слой (штукатурка); материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон; класс энергоэффективности: С+; сейсмостойкость: 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, ЗАО, район Можайский, ул. Петра Алексеева, вл.12, корпус 3,4,5,6.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, 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.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

- 1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- 1) Земельный участок, кадастровый номер: 77:07:0008006:5572, площадь 28024,00 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); охрана природных территорий (9.1) (земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)), адрес: г. Москва, ул. Петра Алексеева, принадлежащий Застройщику на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре недвижимости, дата регистрации 27.11.2018 года, номер регистрации: 77:07:0008006:5572-77/007/2018-10 (далее - Земельный участок);
 - 2) Разрешение на строительство № 77-162000-017560-2018 от 10.07.2018 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР);
 - 3) Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.
- 2.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, условный номер: **689**, назначение: **квартира**, этаж расположения: **9**, номер подъезда: **5**, Проектная общая площадь: **39,25** кв.м, Проектная общая приведенная площадь: **39.25** кв.м, количество комнат: **2**:

проектная площадь комнат: **24,22** кв.м: условный номер комнаты: **1**, проектной площадью: **11,76** кв.м, условный номер комнаты: **2**, проектной площадью: **12,46** кв.м
проектная площадь помещений вспомогательного назначения: **15,03** кв.м в количестве **3** шт.: наименование помещения: Холл, проектной площадью: **3,41** кв.м, наименование помещения: С/У, проектной площадью: **4,05** кв.м, наименование помещения: Кухня-ниша, проектной площадью: **7,57** кв.м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).

- 3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. настоящего Договора, являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства, в т.ч. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяются после окончания строительства Объекта недвижимости, в соответствии с проектной документацией без учета отделочных работ, на основании экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства (далее - Акт приема-передачи или Передаточный акт), заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.
- 3.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.6. Застройщик гарантирует, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства не обременен какими-либо правами третьих лиц.
- 3.7. Стороны пришли к соглашению, что после окончания строительства Объекта недвижимости в Объекте долевого строительства будут произведены отделочные работы, перечень которых согласован Сторонами в Приложении № 2 к настоящему Договору, являющимся его неотъемлемой частью. Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что вышеуказанные отделочные работы не являются неотделимыми улучшениями Объекта долевого строительства, Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства после производства отделочных работ уточнению не подлежит.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет **15 630 812,06 (Пятнадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч восемьсот двенадцать рублей 06 копеек)** (далее – Цена Договора), что соответствует долевому участию в строительстве **39.25** кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **398 237,25 (Триста девяносто восемь тысяч двести тридцать семь рублей 25 копеек)** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (Депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Банк «ФК Открытие» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от (Депонента), являющегося владельцем счета эскроу (Счет эскроу), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: **Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»** (сокращенное наименование ПАО Банк «ФК Открытие»), место нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4; адрес электронной почты: info@openbank.ru, номер телефона: +7 (495) 737-73-55;

Депонент: ;

Бенефициар: **Застройщик**;

Депонируемая сумма: **15 630 812,06 (Пятнадцать миллионов шестьсот тридцать тысяч восемьсот двенадцать рублей 06 копеек)**.

- 4.3. Депонируемая сумма вносится Депонентом в следующем порядке: частично за счет собственных средств в размере **3 200 000,06 (Три миллиона двести тысяч рублей 06 копеек)** и частично за счет кредитных средств в размере **12 430 812,00 (Двенадцать миллионов четыреста тридцать тысяч восемьсот двенадцать рублей 00 копеек)**, предоставляемых банком **ПАО Сбербанк** (117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 773601001 к/с № 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г.) (далее – **Банк**) согласно кредитному договору, реквизиты которого Стороны уточняют в Приложении № 3 к настоящему Договору (далее по тексту – Кредитный договор), для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства. Собственные и кредитные денежные средства в размере **5 686 163,06 (Пять миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч сто шестьдесят три рубля 06 копеек)** вносятся Участником долевого строительства в безналичном порядке на аккредитив, открываемый Депонентом в **ПАО Сбербанк** не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Депонент;
- банком-эмитентом выступает - **ПАО Сбербанк**;
- исполняющим банком является - **ПАО Сбербанк**;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает **Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие»**;
- аккредитив исполняется на Счет эскроу, открываемый Депонентом в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора;
- аккредитив выставляется на сумму **5 686 163,06 (Пять миллионов шестьсот восемьдесят шесть тысяч сто шестьдесят три рубля 06 копеек)**;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) ПАО Сбербанк уполномоченному сотруднику Застройщика, информационно - по электронной почте Застройщика не позднее даты открытия аккредитива;

- условием исполнения аккредитива является получение от Застройщика ПАО Сбербанк оригинала/копии/скан-образа настоящего Договора, зарегистрированного Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии с отметкой о залоге прав требования в пользу Банка;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- все расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства;
- в течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;
- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

Аккредитив подчиняется Положению о правилах осуществления перевода денежных средств 383-П (утв. Банком России 19.06.2012г.).

Адрес электронной почты Застройщика для направления **ПАО Сбербанк** извещения (авизо): **accreditive@ingrad.com**, а так же частично за счет кредитных средств в размере **9 944 649,00 (Девять миллионов девятьсот сорок четыре тысячи шестьсот сорок девять рублей 00 копеек)** предоставляемых Банком, путем внесения денежных средств на Счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора, не позднее **31.05.2022 г.** включительно.

С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации ее залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком. Отчуждение и последующая ипотека Объекта долевого строительства допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Объекта долевого строительства подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м включительно, Цена Объекта долевого строительства изменению не подлежит. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора за вычетом из этой разницы стоимости 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м.
- 4.5. В случае увеличения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, Цена Объекта долевого строительства подлежит увеличению на сумму, составляющую разницу между Ценой Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства за вычетом из этой разницы стоимости 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Данную сумму денежных средств Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику в течение 10 (Десять) дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмеров Объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 4.6. В случае уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства

более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м Цена Объекта долевого строительства подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из Общей приведенной площади Объекта долевого строительства за вычетом из этой разницы стоимости 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Данная сумма денежных средств выплачивается Участнику долевого строительства в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания Передаточного акта и предоставления реквизитов счета Участником долевого строительства.

4.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере определенном в п. 4.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

4.8. В Цену Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора.
- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;
- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.9. Стороны пришли к соглашению, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса РФ у Застройщика не возникает залог в силу закона прав требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства Объекта недвижимости не позднее 31.12.2022 года и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, в т.ч. с учетом обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

5.2. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.3. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном ФЗ № 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче

Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства.

5.6. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 40 (Сорок) рабочих дней.

5.7. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной ФЗ № 214-ФЗ.

6. ГАРАНТИИ 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. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, указанных в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или третьими лицами.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в сроки, предусмотренные настоящим Договором передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Оказывать содействие Застройщику по всем вопросам, касающимся выполнения Сторонами настоящего Договора, в том числе своевременно предоставлять Застройщику необходимые документы (доверенности, заявления и т.п.).

8.4. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором и ФЗ № 214-ФЗ.

8.5. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по

Передаточному акту, 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, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

- 8.6. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости. Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от уплаты вышеуказанных затрат.
- 8.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переоборудование в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Перепланировка/переоборудование Объекта долевого строительства производится Участником долевого строительства строго в установленном действующим законодательством порядке.
- 8.8. Передать на государственную регистрацию настоящий Договор с приложением всех необходимых документов в установленном законодательством РФ порядке в течение 5 (Пять) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора и уведомить об этом Застройщика, в день передачи настоящего Договора на государственную регистрацию. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не исполнит свои обязательства, предусмотренные настоящим пунктом, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. 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.
- 9.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается только с согласия **Банка**. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика и **Банк** в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по

настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном ст. 391, Гражданского кодекса Российской Федерации и по согласованию с **Банком**.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение, причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

- 9.3. 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 него, а также последствия нарушения его условий.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором.
- 10.2. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 10.3. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- Внесение изменений в настоящий Договор, а также его расторжение по соглашению Сторон производится только с письменного согласия **Банка**, за исключением изменений и дополнений, предусмотренных пп. 4.5. - 4.6., 9.1. настоящего Договора.
- 12.2. 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.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства 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 может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
- 13.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. 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, либо направления по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в п. 15.2. настоящего Договора.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 14.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 14.4. Все пошлины по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, 1 (Один) для Участника долевого строительства.
- 14.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.
- Приложение № 2 – Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

- 15.1. Застройщик:
Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Катуар"
ОГРН 1117746654772, ИНН 7727758142, КПП 770701001, адрес: 127006, г. Москва, улица Краснопролетарская, д. 4, комната 63, этаж 2.
Адрес для направления корреспонденции: 127006, г. Москва, улица Краснопролетарская, д. 4, комната 63, этаж 2.
- 15.2. Участник долевого строительства:
Обсков Руслан Юрьевич, 08.10.1979 года рождения, место рождения гор. Баку Респ. Азербайджан, пол мужской, гражданство: Российской Федерации, паспорт 45 16 938461 выдан Отделом УФМС России по гор. Москве по району Алексеевский 10.01.2017 г., код подразделения 770-075, зарегистрирован по адресу: г. Москва, пр-кт Мира, д. 122, кв. 126, Адрес для направления корреспонденции: 129164, г. Москва, пр-кт Мира, д. 122, кв. 126. Адрес электронной почты: 7105442@gmail.com.

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

/Сивцова А.Н./

/Обсков Р.Ю./

г. Москва, ЗАО, район Можайский, ул. Петра
Алексеева, вл.12, корпус 3,4,5,6,
номер подъезда: 5, этаж расположения: 9,
условный номер: 689

Приложение № 1
к Договору № ДДУ/МК5-05-09-689/6 от 19
сентября 2021 года
участия в долевом строительстве

ПЛАН



Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины, мебель не устанавливаются. Обозначенное на плане пунктирными линиями, не возводится и не устанавливается. Местоположение сантехнических приборов в санитарных узлах указано схематично. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

/Сивцова А.Н./

/Обсков Р.Ю./

Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

1. Отделка жилых комнат:
 - стены: оштукатуривание, шпатлевание, покраска (цвет-белый);
 - пол: дополнительная звукоизоляция рулонного типа и цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном, ламинат, плинтус;
 - потолки: гипсокартон, шпатлевание, покраска (цвет-белый); карнизы.
2. Отделка кухни:
 - стены: оштукатуривание, шпатлевание, покраска (цвет-белый);
 - пол: дополнительная звукоизоляция рулонного типа и цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном, керамогранитная плитка, плинтус;
 - потолки: гипсокартон, шпатлевание, покраска (цвет-белый);
 - устройство подводки для подключения ХВС/ГВС, канализации с установкой запорной арматуры.
3. Отделка холлов и коридоров:
 - стены: оштукатуривание, шпатлевание, покраска (цвет-белый);
 - пол: дополнительная звукоизоляция рулонного типа и цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном, керамогранитная плитка и/или ламинат, плинтус;
 - потолки: гипсокартон, шпатлевание, покраска (цвет-белый).
4. Отделка санузлов:
 - стены: облицовка керамогранитной плиткой;
 - пол: гидроизоляция, дополнительная звукоизоляция рулонного типа и цементно-песчаная стяжка, армированная фиброволокном, керамогранитная плитка;
 - потолки: гипсокартон, шпатлевание, покраска (цвет-белый);
 - сантехническое оборудование: унитаз(ы), ванна(ы), душевой поддон(ы) и душевая перегородка(и)/душевой уголок (уголки), умывальник(и), смеситель(и) (количество, вид сантехнического оборудования согласно приложению №1 к Договору);
 - установка полотенцесушителя (устанавливаются в санузлах, в которых предусмотрено размещение ванны или душевой кабины);
 - установка инсталляций под унитаз;
 - установка распределительного коллектора на ХВС/ГВС;
 - устройство скрытой подводки для подключения ХВС/ГВС, канализации с установкой запорной арматуры.
5. В состав отделки также включено:
 - электроразводка с установкой оконечных устройств (розетки, выключатели, встраиваемые светильники, патроны);
 - устройство системы отопления;
 - разводка слаботочного кабеля с установкой оконечных устройств в каждой жилой комнате и кухне;
 - монтаж комбинированного распределительного электрошита с установкой контроллера для возможности подключения системы «Умный дом»;
 - установка дверей в жилых и нежилых помещениях в случае отображения их на плане (Приложение №1 к Договору);
 - организация возможности подключения IP домофонии;
 - установка входной металлической двери с двухконтурным уплотнителем, двумя замками, отделкой панелью МДФ с внутренней стороны;
 - устройство подготовки для размещения блоков кондиционера (вывод для подключения к электроснабжению, устройство межблочных трасс и дренажа);
 - система электрического теплого пола в с/у.
6. Стиль отделки – «Классика».

Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен (дополнен) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Застройщика

/Сивцова А.Н./

Участник долевого строительства

/Обсков Р.Ю./

Приложение № 3
к Договору № ДДУ/МК5-05-09-689/6 от 19
сентября 2021 года участия в долевом
строительстве

г. Москва

24.09.2021 г.

В соответствии с ч. 2. ст. 22, Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ Стороны настоящим уточняют реквизиты Кредитного договора, указанного в п. 4.3. Договора № ДДУ/МК5-05-09-689/6 от 19 сентября 2021 года участия в долевом строительстве.

Кредитный договор № 95843928-НКЛ _____ дата
заключения 24.09.2021 _____ г., место заключения _____ город
Москва _____.

ПОДПИСИ СТОРОН:

От лица Застройщика

Участник долевого строительства

/Сивцова А.Н./

/Обсков Р.Ю./