**ДОГОВОР № {Номер договора}**

**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**Акционерное общество Специализированный застройщик «Рублево-Архангельское»** (Акционерное общество «Рублево-Архангельское»), (ОГРН 1085024000698, ИНН 5024093941, с местом нахождения по адресу: 121170, город Москва, ул. Поклонная, дом 3, эт. 3, пом. 1), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице {contractOwner}, действующей на основании доверенности от {attorneyDate} года, удостоверенной {notary}, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № {attorneyNumber}, с одной стороны, и

{#clients} Гражданин Российской Федерации, {clientTitle}, {birthYear} года рождения, место рождения {birthLocation}, паспорт {passportNumber} выдан {passportIssuer}, код подразделения {passportIssuerCode}, зарегистрирован по адресу: {clientAdress}, СНИЛС {clientSNILS}.

{/}

в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

* 1. **Многоквартирный дом** – Жилой комплекс с подземной автостоянкой, квартал В10, строящийся на земельном участке площадью 7 303 кв.м с кадастровым номером 77:12:0050610:58, имеющий следующие характеристики: количество этажей 7-8-9 надземных+1 подземный, общая площадь здания – 21 730,50 кв. м, материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - «А», сейсмостойкость - 5, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **г. Москва, внутригородское муниципальное образование Кунцево у д. Захарково**,
  2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), описание и характеристики которого указаны в пункте 3.1. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и входящее в состав указанного Многоквартирного дома.

План Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.

* 1. **Индивидуальные условия договора счета эскроу -** надлежащим образом подписанное Депонентом (Участником долевого строительства) и Бенефициаром (Застройщиком) совместное предложение (оферта) Депонента и Бенефициара Уполномоченному банку, указанному в п. 4.3. настоящего Договора, заключить договор счета эскроу.
  2. **Счет -** счет эскроу для расчетов по Договору участия в долевом строительстве, открываемый до даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу и в соответствии с Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ.
  3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и указанная в проектной декларации Застройщика.
  4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства **-** сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и указанная в проектной декларации Застройщика, с применением понижающего коэффициента: для лоджии – 0,5; для балкона, террасы – 0,3; для веранды – 1,0.
  5. **Фактическая общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства **–** сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд, террас (с применением понижающего коэффициента: для лоджии – 0,5; для балкона, террасы – 0,3; для веранды – 1,0 ) и холодных кладовых, которая уточняется по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, на основании проведенных Кадастровым инженером обмеров, и составленного технического плана на Многоквартирный дом, до проведения отделочных работ.
  6. **Кадастровый инженер** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.
  7. **Закон № 214-ФЗ -** Федеральный закон 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».
  8. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.
  9. **Акт приема-передачи** Объекта долевого строительства (**Передаточный акт**) – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, – подтверждающий одностороннюю передачу.

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

2.1. Основанием для заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2021 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Проектная декларация, размещенная на сайте в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) (URL: <http://наш.дом.рф>). Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) раскрывает информацию, указанную в Федеральном законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

2.2. Строительство Многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 7 303 кв.м с кадастровым номером 77:12:0050610:58 по адресу: г. Москва, у д. Захарково, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22.11.2019 г. сделана запись регистрации 77:12:0050610:58-77/007/2019-1.

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в собственность / в общую долевую / совместную собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять следующий Объект долевого строительства:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Квартал | В10 |  |
| Номер корпуса | - |  |
| Номер секции | - |  |
| Этаж | - |  |
| Номер квартиры на площадке (считая слева направо по часовой стрелке от выхода из лифтового холла) | - |  |
| Назначение | жилое |  |
| Количество комнат | - |  |
| Условный номер | - |  |
| Проектная общая площадь, кв.м, в т.ч.: | - |  |
| - площадь жилых помещений, кв.м; | - |  |
| - площадь помещений вспомогательного использования, кв.м; | - |  |
| - площадь летних помещений (лоджий, балконов, террас), кв.м. | - |  |
| Проектная общая приведенная площадь, кв.м | - |  |

Изменение Фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию по данным обмеров Кадастрового инженера в размере не более 5% (Пяти) процентов от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства не является нарушением Застройщиком условий о качестве Объекта долевого строительства или нарушением условий Договора и/или действующего законодательства.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с внутренней отделкой и в комплектации согласно Приложения № 2 к настоящему Договору.

* 1. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Многоквартирного дома является строительным адресом. По окончании строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Объекта долевого строительства, указанный в пункте 3.1. настоящего Договора, будет изменен.
  2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав.
  3. 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 Передаточного акта. Для цели государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства может обратиться к Застройщику, при этом Застройщик для выполнения обязательства по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства имеет право привлекать организации, специализирующиеся на оказании подобного рода услуг. Расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций оплачивает Участник долевого строительства. Стоимость и перечень услуг будет уточнен на момент предоставления указанных услуг.
  4. Участник долевого строительства уведомлен, что на момент подписания настоящего Договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства для целей государственной регистрации права собственности на Объект, площади балконов/лоджий/террас исключаются из Фактической общей приведенной площади соответствующего Объекта; государственная регистрация права собственности осуществляется на Объект общей площадью, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площади Объекта, без учета балконов/лоджий/террас, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Изложенные обстоятельства не являются основанием для проведения перерасчета между Сторонами и возврата Участнику долевого строительства Застройщиком соответствующей части денежных средств.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, из расчета \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора. Стоимость одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.

* 1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на специальный счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., местонахождение: Россия, г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: г. Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19 , корр./счет № 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, КПП 773601001, БИК 044525225, адрес электронной почты: [escrow@sberbank.ru, телефон 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Уполномоченный банк»).](mailto:sberbank@sberbank.ru)
  2. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) не позднее следующего рабочего дня после подписания настоящего Договора подписывают и передают в ПАО Сбербанк Индивидуальные условия договора счета эскроу в целях открытия счета эскроу в соответствии с «Общими условиями договора счета эскроу» ПАО Сбербанк, размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru/).
  3. {#visiblePaymentSimple}Текст с настройкой видимости{/}

{#visiblePaymentCredit}Текст с настройкой видимости{/}