

**ДОГОВОР**  
участия в долевом строительстве № **![Договор. Номер!]**

г. Москва

**![Договор. Дата!]**.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Старокоптевский», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. Должность (род. п.)!]** **![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. ФИО (род. п.)!]**, **![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. «действующего(ей)»!]** на основании **![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. действует на основании!]**, с одной стороны, и

**![Сторона (Дебитор). Реквизиты (ДДУ)!]**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

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

**1.1.1. Объект недвижимости** – Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, САО, Коптево, Старокоптевский пер, вл. 4, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства, размещенных на счет эскроу в уполномоченном банке.

**1.1.2. Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), с относящимися к ней летними помещениями ( лоджиями/и/или балконами и/или ли террасами) в соответствии с Приложением №1 к настоящему Договору и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

**1.1.3. 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. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Таким образом, для понимания Сторон Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 8 Приложения № 1 к Договору)

**1.1.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. №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. Таким образом, для понимания Сторон Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (столбец 7 Приложения № 1 к Договору) которая складывается из Проектной общей площади Объекта долевого строительства (Столбец 8 Приложения №1к Договору) и площади летних помещений с понижающим коэффициентом, (столбец 11 Приложения №1 к Договору).

**1.1.5. Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с

законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в котором указаны сведения об Объекте долевого строительства, помещениях, в том числе характеристики помещений, необходимые для постановки на кадастровый учет такого Объекта недвижимости.

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

**1.1.7. Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 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. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.**

**2.1.** Правовую основу настоящего Договора составляют:

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

**2.1.2.** Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту Договора – Закон № 214-ФЗ)

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

**2.1.3.** Разрешение на строительство № 77-138000-019425-2021 от 04.03.2021г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)

**2.1.4.** Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке № М-09-054847 от 26.11.2019г., заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы – «Арендодатель» и Общество с ограниченной ответственностью «Русское техническое общество» (ИНН 7729753372-, «Арендатор», далее- Договор. Договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 12.12.2019г, номер регистрации 77:09:0003012:121-77/098/2019., с учетом Дополнительных соглашений к нему. С 12.02.2020г., права и обязанности Арендатора по Договору перешли к Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Старокоптевский». Срок аренды до 15.12.2026г.

**2.1.5.** Кадастровый номер земельного участка: 77:09:0003012:121, площадью 6 195 кв.м., (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 30 июня 2020 г. № РФ-77-4-53-3-41-2020-2513, категория земель: «земли населенных пунктов». Виды разрешенного использования: «Размещение многоквартирных домов этажностью 9 этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади

дома (2.6); дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом (3.5.1)». Почтовый адрес ориентира: г. Москва, пер. Старокоптевский, вл. 4

**2.1.6.** Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона № 214-ФЗ размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика: <http://legal-starokoptevskiy4.ru> и в Единой информационной системе жилищного строительства.

**2.1.7.** Планируемый срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию: **до «04» марта 2024 года**. Объект недвижимости может быть введен в эксплуатацию досрочно.

**2.1.8.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, **но не позднее «04» сентября 2024 года**.

Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее предложение об изменении Договора.

### **3. Предмет Договора.**

**3.1.** По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**3.2.** **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), основные характеристики которого и план Объекта долевого строительства указаны Сторонами в Приложении № 1 к Договору, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). По решению Участника долевого строительства в Объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

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



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

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

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

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

#### **4. Права и обязанности Сторон.**

##### **4.1. В рамках настоящего Договора Застройщик обязуется:**

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

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

**4.1.3.** Осуществить действия по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию и получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

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

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

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

##### **4.2. Застройщик вправе:**

**4.2.1** Привлекать третьих лиц для строительства Объекта недвижимости.

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

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

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

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

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

**4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

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

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

**4.3.3.** В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, своими силами, либо с привлечением третьих лиц, предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, Договор и иные документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

**4.3.4.** В течение 1 (одного) рабочего дня с момента подписания Договора предоставить Эскроу-агенту необходимые документы для открытия счета эскроу, предусмотренного разделом 5 Договора.

**4.3.5.** В течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности передать Объект долевого строительства и до момента приемки Объекта долевого строительства произвести оплату разницы Цены Договора, которая формируется из суммы денежных средств, оплачиваемых за увеличение Общей площади Объекта долевого строительства (по результатам обмеров органов кадастрового учета) в соответствии с п.5.8. Договора.

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

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

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

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

располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории.

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

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

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

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

**4.3.12.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 5.3 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 5.8 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого участия по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

**4.3.13.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

**4.4. Участник долевого строительства вправе:**

**4.4.1.** Уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 5 настоящего Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 5 настоящего Договора.



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 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.

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

Уступка Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства. Участник долевого строительства самостоятельно уведомляет Правопреемника о его обязанности переоформить счет эскроу.

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

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

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

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

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

**4.4.5.** Участник долевого строительства вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Цены Договора, но не ранее даты государственной регистрации Договора. |

## **5. Цена Договора и порядок расчетов**

**5.1.** Полная стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства составляет **[!Договор. Цена за кв.м.!] [!Договор. Цена за кв.м. (прописью)!]**. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент подписания настоящего Договора, полная стоимость 1 (Одного) квадратного метра площади Объекта является окончательной и неизменной в течение срока действия настоящего Договора.

**5.2.** Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства составляет **[!Объект. Площадь по проекту!] (!Объект. Площадь по проекту (прописью)!)** кв. м.

**5.3.** Цена Договора составляет **[!Договор. Стоимость!] [!Договор. Стоимость (прописью)!]**, НДС не облагается, и рассчитывается исходя из полной стоимости 1 (одного) кв.м., помноженной на проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства.

**5.4.** Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере **[!Договор. Стоимость!] [!Договор. Стоимость (прописью)!]** на эскроу- счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику (Бенефициару) при наступлении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**5.4.1.** **Бенефициар:** «Специализированный застройщик «Старокоптевский»

**5.4.2.** **Эскроу- агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: г. Москва, ул. Вавилова д.19; телефон 8-800-200-57-03, эл. почта : [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru)

**5.4.3.** **Депонент:** [!Сторона (Дебитор). ФИО в именительном падеже!]

**5.4.4.** **Депонируемая сумма [!Договор. Стоимость!] [!Договор. Стоимость (прописью)!].**

**5.4.5.** **Срок условного депонирования денежных средств-** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации Застройщика.

**5.4.6.** **Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу** в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

**5.4.7.** Счет эскроу открывается Участником долевого строительства в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участником долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора.

**5.4.8.** Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства; Денежные средства Участника долевого строительства в размере XXXXXXXX зачисляются на номинальный счет в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием номинального счета несет Участник долевого строительства.

**5.4.9.** Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в



долевом строительстве, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства), электронная почта: [ipoteka@gk-osnova.ru](mailto:ipoteka@gk-osnova.ru).

**!Договор. Вид регистрации!**

**5.4.10.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в п. 5.3. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

**5.5.** В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства, которые включают в себя 1.) *строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;* 2) *платежи в целях приобретения земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования, платы за снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" запрета на строительство и реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на таких земельных участках;* 3) *подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;* 4) *подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;* 5) *строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;* 6) *внесение платы за подключение (технологическое присоединение) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;* 7) *платежи по заключенному в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности договору о комплексном развитии территории, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с этим договором.* 8) *подготовка документации по планировке территории, строительство и (или) реконструкция в границах такой территории объектов инженерно-технической инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, предназначенных для размещения детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник, и объектов транспортной инфраструктуры (дорог, тротуаров, велосипедных дорожек) в случае безвозмездной передачи объектов транспортной*

*Настоящий договор (форма договора), не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться (будут отличаться) в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора (в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору) и/или состава участников правоотношений и/или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации*

инфраструктуры в государственную или муниципальную собственность, если строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в иных случаях, не указанных в пункте 7 настоящей части, а также подготовка проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции указанных объектов; 9) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в пункте 8 настоящей части; 10) платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве; 11) оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном счете застройщика; 12) уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов; 13) уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд; 14) оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами; 15) оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа застройщика; 16) денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации; 17) оплата расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано; 18) оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства; 19) оплата иных расходов, связанных со строительством (созданием) указанных в пункте 1 настоящей части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники. **6**

**5.6.** Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к

*Настоящий договор (форма договора), не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться (будут отличаться) в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора (в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору) и/или состава участников правоотношений и/или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации*



настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного договора.

**5.7.** Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных п. 5.8 и 5.9 настоящего Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора 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 к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения, либо уменьшения, Цена настоящего Договора изменению не подлежит. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**5.8.** В случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

**5.9.** В случае, если после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на основании технического плана (технического паспорта, экспликации) Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение полной стоимости 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства на разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, при этом Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в Банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

**5.10.** В связи с тем, что Депонентом может быть только один из Участников долевого строительства по соглашению всех Участников долевого строительства по Договору, Стороны установили и согласились, что Депонентом (владельцем счета эскроу) по Договору является лицо, указанное в п. 5.4.3. Договора. Все участники долевого строительства по Договору при этом уведомлены и согласны, что при оплате цены Договора на счет эскроу Депонента поступившие денежные средства будут считаться поступившими от всех Участников долевого строительства по Договору и Участники долевого строительства по Договору не имеют претензий друг к другу по порядку, сумме и форме расчетов.

**5.11.** В случае не перечисления цены Договора в объеме и сроки, установленные п. 5.8. Застройщик после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и перечисления Застройщику



Эскроу-агентом оплаченной части депонированной суммы, вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить задолженность на расчетный счет Застройщика.

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

**5.13.** Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между Ценой договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика и расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной цены Договора.

## **6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

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

**6.2.** Участник долевого строительства извещен и согласен с тем, что в Объекте долевого строительства **производятся отделочные работы, перечень которых указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.**

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

**6.4.** 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 и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя. **Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться с момента подписания Акта приема-передачи.**

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

## **7. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства**

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

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

**7.3.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи в соответствии со ст. 359 ГК РФ в случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного Договором, до полной оплаты Цены Договора. В этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Объекта долевого строительства по Договору

**7.4.** В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства Уведомления, Участник долевого строительства обязан выполнить свои обязательства и принять Объект долевого строительства.

**7.5.** Пропуск срока приёма Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, извещённым о завершении строительства Объекта долевого строительства (в том числе неявка для его приёма), более чем на 5 (Пять) дней рассматривается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения или отказа Участника долевого строительства от подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по Договору, освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства.

**7.6.** Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором порядок передачи и исполнения обязательств, предусмотренный для передачи Объекта долевого строительства в установленный Договором срок.

**7.7.** С момента подписания акта приема-передачи, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

**7.8.** При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**7.9.** В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства после устранения Застройщиком таких недостатков, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента направления уведомления Застройщиком. При уклонении Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при

условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 10 (десяти) дней со дня, предусмотренного в настоящем пункте для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте приема-передачи о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.

**7.10.** В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Объекта долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения, Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты на оплату за помещение и коммунальные услуги соразмерно площади Объекта долевого строительства за период: с первого дня, следующего за истечением срока для передачи Объекта долевого строительства, указанного в настоящем пункте Договора, и до подписания Сторонами акта приема-передачи. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком, безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

**7.11.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства на основании передаточного акта подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

## **8. Особые условия.**

**8.1.** Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Среднерусского банка ПАО Сбербанк (далее – Банк), право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находится в залоге/ипотеке у Банка на основании Генерального соглашения № №00700020/40003200 от 20.11.2020 г., с учётом Договоров об открытии невозобновляемой кредитной линии.

**8.2.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог/ последующий залог Банку земельный участок и его частей (прав аренды на земельные участки) в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство (создание) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства и/или иных объектов капитального строительства.

**8.3.** Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на межевание, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения кадастрового номера, границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости; строительство иных объектов недвижимости, на установление обременений (ограничений) в виде сервитутов, аренд, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных со строительством на земельном участке, по усмотрению Застройщика, наделяет Застройщика полномочиями по формированию земельных участков, необходимых для эксплуатации Объекта недвижимости и дает согласие на совершение Застройщиком, в том



числе от имени Участника долевого строительства без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости. Изменения с земельным участком, указанным в пункте 2.1.5. Договора, не влекут обязанности Застройщика заключить дополнительное соглашение с Участником долевого строительства, дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства не требуется. Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях осуществляется посредством размещения информации в проектной декларации и на сайте Застройщика.

**8.4.** После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, 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 Участник долевого строительства обязуется 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.

**8.5.** Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление 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.

**8.6.** 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 в сроки, установленные Застройщиком.

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

## **9. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

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

**9.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче объекта долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

**9.3.** Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

**9.4.** Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон на основании заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора. В случае принятия Застройщиком предложения о расторжении, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, понесенные в связи с исполнением им обязательств по Договору в соответствии с условиями Соглашения о расторжении.

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

**9.6.** Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом № 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.

**9.7.** В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 5.4. Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечёт его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в ст. 14 Договора. С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

**9.8.** В случае прекращения договора, на основании которого открыт счет эскроу при расторжении настоящего Договора, отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным ГК РФ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу - агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора содержащихся в ЕГРН, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу –агентом Участнику долевого строительства.

**9.9.** Если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Законом-№214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## **10. Порядок разрешения споров**

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

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

## **11. Ответственность Сторон**

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

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

**11.3.** В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства Цены Договора до момента государственной регистрации Договора или не на предусмотренный счет эскроу Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком расходы и убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами, тарифы банка на перечисление), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

**11.4.** В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с подключением Объекта недвижимости к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.

**11.5.** В случае прекращения договора, на основании которого открыт счет эскроу при расторжении настоящего Договора, отказе от настоящего Договора в одностороннем порядке или закрытии уполномоченным банком счета эскроу по основаниям, предусмотренным ГК РФ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу - агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора содержащихся в ЕГРН, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Застройщик не несет ответственности перед Участником долевого строительства за возврат денежных средств Эскроу –агентом Участнику долевого строительства.

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

## **12. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

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

**12.2.** Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются также следующие обстоятельства:

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



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

**12.2.3.** резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза. При этом, в случае рассрочки платежа, полная инвестиционная стоимость кв.м. Объекта долевого строительства корректируется на коэффициент инфляции на основании соответствующего заявления Застройщика;

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

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

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

### **13. Заключительные положения.**

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

**13.2.** Все расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

**13.3.** 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 настоящего Договора, а также последствия нарушения его условий.

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

**13.5.** Условия настоящего Договора являются конфиденциальной информацией разглашению не подлежат.

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

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

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

строительства лично под расписку.

**13.9.** Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.8 настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации, портале ЕИСЖС (НАШ.ДОМ.РФ) и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

**13.10.** Подписывая Договор, Участник долевого строительства даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком, Эскроу-агентом и иными лицами.

**13.11.** Настоящий Договор подписан в **[!Договор. Количество экземпляров!]** идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, **[!Договор. Количество клиентов(прописью)!]** – для Участника долевого строительства, один – Регистрирующего органа.

**13.12.** Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

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

Приложение № 2 – [REDACTED].

#### **14. Адреса и реквизиты, подписи Сторон:**

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Старокоптевский»**

**Адрес места нахождения:** **[!Сторона (Кредитор). Фактический адрес!]**

ОГРН **[!Сторона (Кредитор). ОГРН!]**, ИНН **[!Сторона (Кредитор). ИНН!]**, КПП **[!Сторона (Кредитор). КПП!]**,

р/счёт **[!Сторона (Кредитор). расчетный счет!]** в Банк **[!Сторона (Кредитор). Банк!]**, к/счёт **[!Сторона (Кредитор). корр. Счет!]**, БИК **[!Сторона (Кредитор). БИК!]**

Телефон: +7 (495) 620-35-00

**[!Сторона (Дебитор). Реквизиты (ДДУ) (в подпись)!]**

**От лица ЗАСТРОЙЩИКА**

**[!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. Представитель по доверенности или должность!]**

**Участник долевого строительства**

**[!Сторона (Дебитор). Подпись (ДДУ)!]**

\_\_\_\_\_  
**[!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. ФИО (для подписи)!]**  
М.П.

### 1.1. Основные характеристики и план Объекта долевого строительства

| Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу :Москва, САО, Коптево, Старокоптевский пер, вл. 4 |                  |                               |                            |                                      |                   |  |  |   |  |   |                 |
|---|------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-------------------|--|--|---|--|---|-----------------|
| 1   | 2                | Объект долевого строительства |                            |                                      |                   | Площадь Объекта долевого строительства   |  |   |  |   |                 |
|   |                  | 3                             | 4                          | 5                                    | 6                 | 7  | 8  | 9   | 10   | 11  | 12              |
| Корпус  | Этаж             | Подъезд                       | Проектный/условный номер   | Тип                                  | Количество комнат | Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений с понижающим коэффициентом), кв.м. | Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (без учета летних помещений), кв.м. | Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией (с учетом летних помещений, без понижающего коэффициента) кв.м. | Общая проектная жилая площадь Объекта долевого строительства | Площадь летних помещений (с понижающим коэффициентом) | Высота потолков |
| 1   | [!Объект. Этаж!] | [!Объект. Секция!]            | [!Объект. Условный номер!] | [!Объект. Тип объекта недвижимости!] |                   |  |  |   |  |   |                 |

| № п/п | Наименование части Объекта долевого строительства | Проектная площадь, кв.м. |
|-------|---|--------------------------|
|-------|---|--------------------------|

### 1.2. Основные характеристики Объекта недвижимости

| Наименование характеристики | Описание характеристики   |
|-----------------------------|---------------------------|
| Вид                         | Жилой многоквартирный дом |

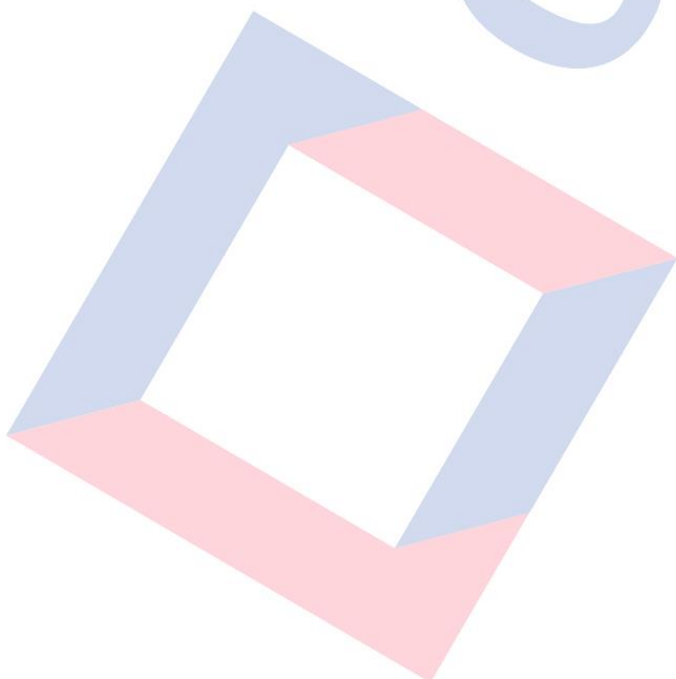
*Настоящий договор (форма договора), не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться (будут отличаться) в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора (в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору) и/или состава участников правоотношений и/или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации*



|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Назначение</b>                    | жилое  |
|                                      | 22+1 подземный   |
| <b>Общая площадь</b>                 | 25 372,52  |
| <b>Материал наружных стен</b>        | С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов ( кирпич, керамические камни, блоки и др) |
| <b>Материал поэтажных перекрытий</b> | Монолитные железобетонные  |
| <b>Класс энергоэффективности</b>     | D  |
| <b>Сесмостойкость</b>                | <b>5 баллов</b>  |

**План Объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.**

**IMG1**



**Адреса, реквизиты, подписи Сторон:**

**Застройщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Старокоптевский»

Адрес места нахождения: [!Сторона (Кредитор). Фактический адрес!]

ОГРН [!Сторона (Кредитор). ОГРН!], ИНН [!Сторона (Кредитор). ИНН!], КПП [!Сторона (Кредитор). КПП!],

р/счёт [!Сторона (Кредитор). расчетный счет!] в Банк [!Сторона (Кредитор). Банк!], к/счёт [!Сторона (Кредитор). корр. Счет!], БИК [!Сторона (Кредитор). БИК!]

Телефон: +7 (495) 620-35-00

[!Сторона (Дебитор). Реквизиты (ДДУ) (в подпись)!]

**От лица ЗАСТРОЙЩИКА**

**Участник долевого строительства**

[!Сторона (Кредитор). Уполномоченное  
лицо. Представитель по доверенности или  
должность!]

[!Сторона (Дебитор). Подпись  
(ДДУ)!]

\_\_\_\_\_/[!Сторона (Кредитор).  
Уполномоченное лицо. ФИО (для подписи)!]/

М.П.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Старокоптевский», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице [!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. Должность (род. п.)!] [!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. ФИО (род. п.)!], [!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. «действующего(ей)»!] на основании [!Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. действует на основании!], с одной стороны, и

[!Сторона (Дебитор). Реквизиты (ДДУ)!], с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», настоящим согласовали Перечень отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, выполняются на всю высоту.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, с выполнением необходимой разводки для подключения сантехоборудования.
3. Устанавливаемое сантехоборудование: металлическая ванна (1700x700мм) с пластиковым экраном, унитаз, раковина, водяной полотенцесушитель, смесители для ванны и раковины, вывод для установки стиральной машины.
4. Выполняется штукатурка стен.
5. Выполняется выравнивающая стяжка под устройство чистых полов;
6. В санитарных узлах выполняется обмазочная гидроизоляция пола.
7. Выполняются работы по заземлению ванн.
8. Стояки канализации выполняются со всей необходимой разводкой для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
9. Система отопления квартир: 2-трубная поквартирная система отопления с индивидуальными поквартирными приборами учета тепловой энергии с горизонтальной поквартирной кольцевой (тройниковой) разводкой трубопроводов от этажного распределительного коллектора. Разводка выполняется в стяжке пола. Приборы отопления – стальные панельные радиаторы. Индивидуальные поквартирные приборы учета тепловой энергии устанавливаются во внеквартирных коридорах.
10. Предусмотрена система вытяжной вентиляции с естественным побуждением из помещений кухни и санитарных узлов и естественным неорганизованным притоком наружного воздуха. Неорганизованный приток воздуха обеспечивается посредством открывания створок светопрозрачных конструкций, установленных в квартирах и/или через регулируемые клапаны.
11. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах.
12. Выполняется установка входных металлических дверных блоков;
13. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен. Производится установка подоконных досок из ПВХ профиля.
14. Электромонтажные работы выполняются в следующем объеме: производится установка квартирного электрического щитка, прокладка электрического кабеля до розеток и выключателей в стяжке пола и за натяжным потолком, устанавливаются выключатели и



розетки в жилых комнатах, кухнях, холлах, коридорах. В помещении ванной устанавливается электрическая розетка во влагозащитном исполнении.

15. Работы по слаботочным системам производятся в следующем объеме: производится монтаж слаботочного щитка (слаботочной части электрического щитка), прокладка антенного кабеля и кабеля сети интернет осуществляется до квартирного слаботочного щитка. Выполняются выводы кабеля под домофон. Вызывная панель не устанавливается. Устанавливается одна телефонная розетка. Устанавливается одна телевизионная розетка на кухне и телевизионная розетка в одной из жилых комнат. Устанавливается одна розетка кабеля сети интернет в одной из жилых комнат.
16. Чистовые отделочные работы производятся в следующем объеме:
  - Отделка стен: в санузлах – керамическая плитка на всю высоту; в остальных помещениях - обои с последующей окраской, в кухне – обои с последующей окраской с устройством дополнительного фартука из керамической плитки над рабочей поверхностью предполагаемого кухонного гарнитура.
  - Отделка потолков: выполняются натяжные потолки, освещение - встраиваемые потолочные точечные светильники (споты) за исключением жилых комнат, где выполняется вывод под люстру. Люстра не устанавливается.
17. Отделка полов: в холле (прихожей), санузлах, кухне – керамическая плитка, в жилых комнатах и коридорах – ламинат. Плинтуса – устанавливаются.
18. Межкомнатные двери и двери в санузлах – устанавливаются. Материал – дерево/МДФ. Все двери оснащаются необходимой фурнитурой: ручками, дверными петлями, замками и фиксаторами (только в санузлах).
19. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля и т.п.) не устанавливаются;

Цветовая гамма финишных отделочных покрытий – «Беж» или «Оттенки серого» (**оставить нужный вариант**)

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в п. 5.1 Договора стоимости 1 (одного) квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

#### **ПОДПИСИ СТОРОН:**

**«Застройщик»:** Общество с ограниченной ответственностью «Старокоптевский»  
**![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. Представитель по доверенности или должность!]**

\_\_\_\_\_ /![Сторона (Кредитор). Уполномоченное лицо. ФИО (для подписи)!]/

**«Участник долевого строительства»:**

**![Сторона (Дебитор). Подпись (ДДУ)!]**

Штрихкод

