

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Москва

« _____ » _____ 202__ г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Рассказовка» (АО «Специализированный застройщик ТПУ «Рассказовка»), (ОГРН 1147746148538, ИНН 7701387398, с местом нахождения по адресу: 105082, город Москва, ул. Почтовая Б., дом 38, строение 6, офис 204), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – Жилой дом № 2 (три корпуса) в составе жилого комплекса, Этап строительства 2.1 (ЗУ 77:17:0100211:14392), обладающий следующими характеристиками: количество этажей 1-22-23-24-25+технический чердак+подвал, общая площадь здания – 93 160,37 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 - «С», сейсмостойкость – 5 и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: город Москва, Внуковское поселение, улица Анны Ахматовой, земельный участок 11 (ранее учтенный по адресу: город Москва, п. Внуковское, тер. ТПУ «Рассказовка», з/у 13/6А).
- 1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), 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.
План Объекта долевого строительства приводится в Приложении № 1 к настоящему Договору.
- 1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета лоджий и/или террас, веранд, балконов; после введения Объекта в эксплуатацию общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером).
- 1.4. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – проектная общая площадь Объекта долевого строительства с учетом лоджий и/или террас, веранды, балкона с применением понижающего коэффициента: лоджии – 0,5; балкона – 0,3; после введения Объекта в эксплуатацию общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмеров Объекта органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером).

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:

- Договор аренды земельного участка для целей капитального строительства № И - 11 - 001635 от «22» июня 2018 года, кадастровый номер земельного участка 77:17:0100211:14392, имеющий адресный ориентир: город Москва, Внуковское поселение, улица Анны Ахматовой, земельный участок 11, дата государственной регистрации 28 июня 2018 г., номер государственной регистрации №77:17:0100211:14392-77/011/2018-3; с учетом дополнительного соглашения № И-11-001635 от 09.12.2019 к договору аренды земельного участка для целей капитального строительства от 22.06.2018 № И-11-001635, дата государственной регистрации 03 февраля 2020 г., номер государственной регистрации №77:17:0100211:14392-77/017/2020-1588, дополнительного соглашения от 23.11.2022, дата государственной регистрации: 05.12.2022, номер государственной регистрации: 77:17:0100211:14392-77/051/2022-4287.
 - Разрешение на строительство № 77-229000-017532-2018 от «30» июня 2018 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
 - Проектная декларация, размещенная на сайте в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).
 - Заключение Комитета города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 7713-456/8 от 11.10.2018 года.
- 2.3. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – Банк), земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находятся в залоге/ипотеке у Банка.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный 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: _____, назначение: **квартира**, номер подъезда (секции): _____, номер корпуса _____, этаж расположения: _____, проектная общая площадь: _____, проектная общая приведенная площадь: _____, количество комнат: _____.
Описание и технические характеристики Объекта долевого строительства приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору.
- 3.3. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора 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.
- 3.4. 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 на недвижимое имущество и сделок с ним.

- 3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 3.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на дату подписания настоящего Договора Объект долевого строительства (или права требования), не продан и не отчужден в любой иной форме, не заложен, не сдан в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.
- 4.2. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет _____, из расчета _____ за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2, из которых:
- 60 % (процентов) от Цены договора, или _____, - денежные средства, направляемые на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства;
 - 40 % (процентов) от Цены договора, или _____ (НДС не облагается), - денежные средства на оплату услуг Застройщика.
- Стоимость одного квадратного метра Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства является фиксированной и изменению не подлежит.
- 4.3. Участник долевого строительства осуществляет оплату Цены Договора в следующем порядке:
- 4.3.1. В течение 1 (Одного) дня с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется собственными силами и за свой счет открыть безотзывный, покрытый, оплачиваемый без акцепта аккредитив в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (далее – Банк) в пользу Застройщика, на сумму, указанную в пункте 4.2 настоящего Договора (далее – «аккредитив»), со следующими условиями открытия и исполнения:
- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
 - банком-эмитентом выступает Банк;
 - исполняющим банком выступает Банк;
 - срок действия аккредитива составляет 120 (сто двадцать) календарных дней с возможной пролонгацией его срока действия, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 90 (девяносто) дней;
 - получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик;
 - исполнение аккредитива осуществляется на счет Застройщика:
Р/счет: № 40702810738000232215
ПАО СБЕРБАНК
к/счет: 30101810400000000225
БИК 044525225
- датой оплаты по аккредитиву считается дата поступления денежных средств на счет Застройщика;
 - расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;
 - дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена.
- Для получения денежных средств по аккредитиву Застройщик предоставляет в Банк путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, скан-копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.
- Закрытие аккредитива производится:

- при исполнении аккредитива путем оплаты по нему денежных средств;
 - по истечении срока действия аккредитива;
 - при отказе плательщика (Участника долевого строительства) и получателя платежа (Застройщика) от использования аккредитива до истечения срока его действия.
- 4.3.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, указанной в п. 4.2. Договора, считаются исполненными Участником долевого строительства в дату поступления на счет Застройщика в полном объеме денежных средств в размере, указанном в п.4.2. Договора.
- 4.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату Цены Договора или части Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Застройщик производит возврат перечисленных денежных средств Участнику долевого строительства на счет, указанный в п.15 Договора. При этом Застройщик вправе потребовать возмещения со стороны Участника долевого строительства документально подтвержденных расходов, понесенных Застройщиком в связи с возвратом указанных денежных средств, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.
- 4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае если общая приведенная площадь Объекта по результатам проведения обмеров Объекта органами технической инвентаризации или иным уполномоченным лицом (кадастровым инженером) отличается от Проектной общей приведенной площади. В случае изменения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в размере _____. Площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. Оплата возникшей разницы осуществляется Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади, то Застройщик осуществляет возврат Участнику долевого строительства разницы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.
- 4.6. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 4.7. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства в части суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту после получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее **31 декабря 2023 года**.
- 5.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 5.3. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства 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 законом, по истечении 2 (двух) месяцев с даты направления уведомления о завершении строительства Объекта 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 составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.7. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней.
В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика уплаты за каждый день просрочки неустойки, размер которой рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 5.8. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 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.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 7.1. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, 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. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника долевого строительства. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию в части Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства. В этом случае по инициативе Застройщика Стороны могут заключить соответствующее соглашение к Договору.
- 7.3. Направлять денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, на строительство Объекта недвижимости.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 8.4. 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 также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости. В случае если Застройщик понес расходы по оплате вышеуказанных расходов и/или их часть за период после подписания Передаточного акта (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.
- 8.5. 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.
- 8.6. В случае возникновения изменений в паспортных данных Участника долевого строительства и/или смены указанного в настоящем Договоре почтового адреса, адреса электронной почты, банковских реквизитов, или контактного телефона Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) календарных дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае

неисполнения Участником долевого строительства своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 9.1. В соответствии с п.1 ст.13 ФЗ № 214–ФЗ с момента государственной регистрации настоящего Договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге право аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) Объекта недвижимости, в составе которого будут находиться Объекты долевого строительства, указанный в п.2.2 настоящего Договора, принадлежащий Застройщику на праве аренды, и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Объект недвижимости (далее - Предмет залога). В Предмет залога не входят находящиеся или строящиеся на указанном земельном участке иные, чем Объект недвижимости здания, сооружения и объекты недвижимого имущества, принадлежащие Застройщику или третьим лицам, а также не предусмотренные проектной документацией строящегося Объекта недвижимости принадлежности и неотделимые улучшения Предмета залога.
- 9.2. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, указанном в п. 2.2. настоящего Договора, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.3. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214 – ФЗ, ст. 345 Гражданского Кодекса РФ на замену входящего в Предмет залога права аренды земельного участка в случае корректировки (изменения) границ земельного участка указанного в п. 2.2. настоящего Договора, отведенного для строительства Объекта недвижимости, в том числе вследствие разделения указанного земельного участка в результате его межевания, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного участка, полученного в результате разделения исходного земельного участка указанного в п 2.2 настоящего Договора, на котором будет расположен строящийся Объект недвижимости.
- 9.4. Участник долевого строительства дает согласие на передачу права аренды земельного участка в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка, указанного в Разделе 2 настоящего Договора.
- 9.5. Участник долевого строительства предоставляет своё согласие на передачу в залог права аренды земельного участка с кадастровым номером 77:17:0100211:14392, возникшее на основании договора аренды земельного участка № И - 11 - 001635 от «22» июня 2018 года, с учетом дополнительного соглашения № И-11-001635 от 09.12.2019 к договору аренды земельного участка для целей капитального строительства от 22.06.2018 № И-11-001635: право аренды земельного участка может быть передано Застройщиком банку в обеспечение обязательств Застройщика перед банком по кредитному договору и (или) договору предоставления кредитной линии без ограничения суммы обязательств Застройщика перед банком по данным договорам.
- 9.6. 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.

- 9.7. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Уступка прав требований по настоящему Договору, в том числе неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору не допускается.
- 9.8. 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 Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 9.9. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 9.10. Застройщик вправе привлекать в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов блокированной застройки, состоящих из трех и более блоков, осуществляя обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, сформированный Публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032).

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 10.2. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 10.3. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства настоящих требований, он несет ответственность в соответствии с законодательством РФ.
- 10.4. 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, независящие 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. Участник долевого строительства вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:
 - неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
 - неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ;
 - существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.
- 12.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.
- 12.3. Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае просрочки Участником долевого строительства оплаты Цены (независимо от размера недоплаченной суммы) настоящего Договора более чем на 2 два месяца либо при систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев.
- 12.4. При расторжении настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 12.1, 12.3 Договора, Участник долевого строительства в течение 3 рабочих дней со дня расторжения Договора обязан передать Застройщику заявление на возврат денежных средств, уплаченных им в счет Цены договора, с указанием своего счета, на который будут перечислены денежные средства. В противном случае Застройщик зачисляет денежные средства, подлежащие возврату при расторжении договора в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.
- 12.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, настоящий Договор считается расторгнутым в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем Договоре. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 12.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.

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 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 вручается 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, в том числе на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (URL: <http://наш.дом.рф>).

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 денежных средств 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 расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 14.5. Настоящим Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом "О персональных данных" от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего десять лет с момента их получения.
- 14.6. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика и Участника долевого строительства.

(в случае подписания Договора ЭЦП)

Настоящий Договор заключен в форме электронного документа, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

- 14.7. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
- Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;
 - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Акционерное общество «Специализированный застройщик

Транспортно-пересадочный узел «Рассказовка»

Юридический адрес: 105082, город Москва, ул. Почтовая Б., дом 38, строение 6, офис 204.

Почтовый адрес: 105082, город Москва, ул. Почтовая Б., дом 38, строение 6, офис 204.

ОГРН 1147746148538 ИНН 7701387398 КПП 770101001

Р/счет: № 40702810738000232215

ПАО СБЕРБАНК

к/счет: 30101810400000000225

БИК 044525225

Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН

От лица Застройщика

_____//

Участник долевого строительства

_____//

город Москва, Внуковское поселение, улица
Анны Ахматовой, земельный участок 11,
Жилой дом №2, Этап 2.1, корп. __секция ____,
этаж _____

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____
от _____

План Объекта долевого строительства

От лица Застройщика

_____ //

Участник долевого строительства

_____ //

Описание Объекта долевого строительства

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- межкомнатные перегородки не возводятся;
- устройство стяжки пола, штукатурки стен и потолков не производится;
- стены санузлов возводятся в полном объеме на всю высоту помещения;
- установка входной двери (без установки внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п.);
- монтаж системы отопления – установка приборов в соответствии с проектом;
- подводка электрической сети - до щитка в квартире с его установкой. Разводка кабелей по квартире, установка розеток, выключателей и выпусков под люстры не выполняется;
- выполнение трубопроводов горячего и холодного водоснабжения до счетчика.
- трубопроводов канализации до патрубка доступного из квартиры (внутриквартирная разводка не выполняется);
- выполнение системы естественной вентиляции с установкой решетки в квартире;
- установка двухкамерных стеклопакетов в оконных проемах;
- установка подоконников и откосов не выполняется;
- концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, кухонная электрическая плита на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются.

От лица Застройщика

_____//

Участник долевого строительства

_____//