Типовая форма договора
(Нежилые (некоммерческие) помещения, 100% оплата через ЭСКРОУ счета)

Договор № _____ участия в долевом строительстве

г. Москва **«___» ____ 20__ года**

для физ. лица

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, пол – _____, «___» _____ 19__ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____ выдан _____ «__» _____ 20__ года, код подразделения ___-___, ИНН _____ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), СНИЛС _____(при наличии), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **«Участник»**, с одной стороны, и

для юридического лица, зарегистрированного до 01 июля 2002 года

_____, зарегистрированное _____*(кем)__(когда)*, Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии ___№____, запись внесена _____*(кем)__(когда)*, ОГРН___, ИНН___, КПП_____, место нахождения: _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Участник»**, с одной стороны, и

для юридического лица, зарегистрированного после 01 июля 2002 года

_____, зарегистрированное _____*(кем)__(когда)* за ОГРН _____, Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии _ № ____, ИНН____, КПП___, место нахождения: _____, в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Участник»**, с одной стороны, и

для индивидуального предпринимателя

Индивидуальный предприниматель _____, ОГРН _____, ИНН _____, Свидетельство о регистрации серии __ № _____, «__»_____ ___ года рождения, место рождения: _____, пол _____, паспорт _____ выдан _____ «__»_____20__ года, код подразделения __-___, зарегистрированный/проживающий по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс» (место нахождения: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп.9, этаж/комн. 17/16 ОГРН 1167746750115, ИНН 9729020072), в лице _____, действующего(ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями по адресу: г. Москва, просп. Ломоносовский, вл. 36, на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0010004:84 (конкретные характеристики объекта указаны в Приложении № 1 к Договору), именуемый далее «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи расположенное в Объекте нежилое помещение, именуемое далее – «Помещение», с характеристиками, указанными в п.1.2 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Помещение в частную собственность в установленный настоящим Договором срок.

1.2. На момент подписания настоящего Договора Помещение имеет следующие проектные характеристики (до выполнения отделки и (или) подготовки под отделку), соответствующие проектной документации на Объект:

- планируемая общая площадь: **_____ кв.м;**

- место расположения: **Тип _____, Секция _, Корпус _, Этаж ____;**
- наличие (отсутствие) отделки: без отделки.

Расположение Помещения в Объекте, характеристики Помещения и Объекта, а также проектный план Помещения отражены на планах, которые прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

Окончательная площадь и иные характеристики Помещения определяются после ввода Объекта в эксплуатацию по результатам инвентаризации Помещения, проведенной уполномоченным органом (организацией).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора (без учета сумм, указанных в п.2.2 настоящего Договора) на момент заключения настоящего Договора составляет _____ **(_____) рублей ___ копеек.**

2.2. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 2.3 настоящего Договора.

2.3. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, осуществляется Участником путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 2.3.1 настоящего Договора.

2.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских) (далее – «ПАО Сбербанк» или «Эскроу агент»);

Депонент: _____ *(ФИО Участника);*

Бенефициар: _____ *(указать Застройщика)*;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: _____ *(р/с Застройщика).*

2.3.2. Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Условия для оплаты через аккредитив (общие условия)

2.3.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек не позднее «____» _____г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- банк-эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – _____;
- получателем денежных средств по аккредитиву является Застройщик;
- условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;
- расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива, несет Участник;
- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

2.3.4. Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в течение срока действия аккредитива в исполняющий банк по адресу электронной почты: _____ сканированной копии настоящего Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, содержащего отметку органа регистрации прав.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета

эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

2.3.5. В срок до «___» _____ 20__ года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику полученные от Исполняющего банка оригиналы банковских документов подтверждающих, открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 2.3.3 настоящего Договора. Настоящим Участник выражает согласие на то, что Исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

Условия для оплаты через номинальный счет СБР (общие условия)

2.3.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек не позднее «____» _____г. с использованием номинального счета, открытого _____ по поручению Участника в _____, бенефициаром по которому является Участник.

2.3.4. Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты цены настоящего Договора, в размере, установленном п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется _____по поручению Участника, в течение 7 (Семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, при условии:

- получения Банком и (или) _____ по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации администрации интернет-портала государственных услуг, оказываемых органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, с вложением регистрационной надписи о государственной регистрации настоящего Договора или предоставления в Банк оригинала настоящего Договора, с отметками о государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим законодательстве порядке;

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с номинального счета зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

2.3.5. В срок до «___» _____ 20__ года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику информацию, подтверждающую открытие номинального счета и зачисление на номинальный счет денежных средств в размере, указанном в п. 2.3.1 настоящего Договора.

3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник обязуется:

3.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Принять Помещение в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности Помещения и о сроке его передачи (в т.ч. в случае досрочной передачи Помещения) при условии полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.3, 3.1.1 настоящего Договора.

3.1.3. С момента оформления акта приема-передачи Помещения нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Помещения.

3.1.4. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить все государственные пошлины и сборы за регистрацию настоящего Договора, нотариальное оформление документов, необходимых для регистрации настоящего Договора, в целях обеспечения Застройщиком государственной регистрации настоящего Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, за исключением расходов Участника, указанных в настоящем пункте, несет Застройщик.

После подписания акта приема-передачи Помещения предоставить в орган регистрации прав полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Помещение.

В целях реализации прав Застройщика, установленных ч.6.ст.16 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» после передачи Помещения по акту приема-передачи и постановки Помещения на кадастровый учет, и при отсутствии государственной регистрации права собственности Участника на Помещение, предоставить Застройщику

по его письменному обращению необходимые документы, в том числе оплатить государственную пошлину.

3.1.5. Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Помещения.

3.1.6. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Участник вправе:

3.2.1. В случае обнаружения недостатков Помещения потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.

3.3.2. Направить Участнику сообщение (уведомление) о готовности Помещения и о сроке его передачи.

3.3.3. В установленные настоящим Договором сроки и при условии полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.3, 3.1.1 настоящего Договора, передать Участнику Помещение по акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Помещения до момента оформления акта приема-передачи.

3.3.4. Нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Помещения, до оформления акта приема-передачи Помещения.

3.4. Застройщик вправе:

3.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и не передавать Помещение Участнику до оплаты цены настоящего Договора в полном объеме.

3.4.2. Исполнить обязанность по передаче Помещения досрочно, то есть до истечения срока передачи Помещения, предусмотренного п. 5.1 Договора. В этом случае Участник обязан приступить к приемке Помещения в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Помещения.

3.4.3. При неявке Участника для приемки Помещения в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника от приемки Помещения, а также при несовершении Участником необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке Помещения, Застройщик вправе в срок, указанный в ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», оформить односторонний акт приема-передачи Помещения. При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи Помещения на Участника переходит риск случайной гибели и (или) повреждения Помещения, бремя содержания Помещения, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг.

3.4.4. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Участник соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Стороны соглашаются, что информация, представленная в различных рекламных материалах на информационных площадках, связанных со строительством Объекта, не является частью утвержденной проектной документации, размещенной Застройщиком в установленном порядке.

4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ПОМЕЩЕНИЕ. КАЧЕСТВО

4.1. Гарантийный срок на Помещение составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с момента оформления акта приема-передачи.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и (или) Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Помещения:

4.3.1. Проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества в нем, Помещения; места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительства Объекта, в т.ч. в связи с его разделом или выделом из него иных земельных участков и т.д.

4.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.4. В случае непринятия Помещения Участником в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение и/или ухудшение качества Помещения.

5. СРОК ПЕРЕДАЧИ ПОМЕЩЕНИЯ

5.1. Застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию, при условии полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.3, 3.1.1 настоящего Договора, передает Помещение Участнику по акту приема-передачи в срок не позднее «30» июня 2022 года.

5.2. При исполнении Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участник не вправе уклоняться от его приемки. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Помещения Участнику досрочно, но не ранее даты ввода Объекта в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участник не вправе уклоняться от его приемки.

5.3. С момента передачи Помещения к Участнику также переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте, пропорциональная размеру общей площади Помещения (ст.ст. 36-38 Жилищного кодекса РФ).

5.4. По соглашению Сторон срок передачи Помещения может быть изменен.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Помещения Участнику, Застройщик уплачивает Участнику проценты в размере 1/150 *(для ФЛ, ИП)*/1/300 *(для ЮЛ)* ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Помещения Участнику вследствие уклонения Участника от приемки Помещения, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени).

6.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Участником срока внесения платежа, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, более чем на два месяца или нарушения Участником обязанностей, предусмотренных п. 3.1.2 и (или) п. 3.1.5 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

6.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами. До оплаты цены настоящего Договора в полном объеме Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Помещение только с письменного согласия Застройщика. Участник не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку иному лицу права (требования) по неустойке (в том числе, но не ограничиваясь): за нарушение срока передачи Помещения, срока устранения недостатков, штрафа в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», процентов за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче Помещения.

В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору 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 с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав

требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

6.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения сроков внесения Участником платежей, указанных в пунктах 2.3 настоящего Договора, более чем на два месяца.

В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику.

Право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:

6.6.1. Неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 3.1.2 настоящего Договора.

6.6.2. Выполнения Участником самовольного переустройства и (или) перепланировки Помещения.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в подпунктах 6.6.1, 6.6.2 настоящего Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

6.8. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств по открытию аккредитива, предусмотренных п. 2.3.3 настоящего Договора, и (или) обязательств по предоставлению документов Застройщику, предусмотренных п. 2.3.5 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора *(пункт включается в случае оплаты через аккредитив)*.

6.8. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств по открытию номинального счета, предусмотренного п. 2.3.3 настоящего Договора, и (или) обязательств по предоставлению документов Застройщику, предусмотренных п. 2.3.5 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора *(пункт включается в случае оплаты через номинальный счет)*.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. До передачи Участнику Помещения по акту приема-передачи переустройство и перепланировка не допускаются. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника последний обязан в течение 2 (Двух) недель с момента расторжения привести Помещение в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

7.2. Самовольная перепланировка и (или) переустройство Помещения, выполненные Участником до приемки Помещения по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником отделимые и неотделимые улучшения в Помещении возмещению Участнику не подлежат.

7.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество Помещения, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

7.4. В случае, если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в порядке, установленном п. 3.2.1 настоящего Договора. Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком требования Участника, соответствующего условиям п. 3.2.1 настоящего Договора. Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением

уведомления, предусмотренного п. 3.3.2 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, через личный кабинет Участника (при наличии), размещенный по адресу: https://lk.etalongroup.ru, SMS сообщений или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте https://schastye.ru/object/schastye-na-lomonosovskom/ в сети «Интернет».

7.6. При изменении реквизитов (как то: адрес, номер банковского счета, номера телефонов и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (Семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.7.7 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким неуведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.8. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.9. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3 настоящего Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

7.10. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Симоновским районным судом города Москвы в случае если Истцом является Застройщик, если Истцом является Участник, то споры рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Редакция п. 7.10 в случае, если участник ЮЛ и ИП

7.10. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Арбитражным судом по месту нахождения Объекта.

7.11. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации.

абзац включается в случае оплаты через аккредитив, либо через СБР

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации после исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 2.3.5 настоящего Договора.

7.12. Участник выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Участником в границах земельного участка, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);
- межевание и образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых Застройщик вправе определять без согласования с Участником. Земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения земельного участка или выдела из земельного участка, и не занятые под строительство Объекта, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- уменьшение без согласования с Участником земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента жилого дома), в связи с необходимостью образования иных земельных участков. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, а также образование из него иных земельных участков не влечет изменения цены настоящего Договора;
- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное, или безвозмездное отчуждение (распоряжение) без согласования с Участником земельного участка, образовавшегося из земельного участка, за исключением земельного участка, на котором строится (расположен) Объект;
- внесение без согласования с Участником изменений и/или дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в проектную документацию на Объект, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка и этажности многоквартирных жилых домов и нежилых зданий в составе Объекта, в заключение экспертизы проектной документации в связи с внесением в нее изменений и/или дополнений, в свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения, в разрешение на строительство, а также на получение без согласования с Участником нового заключения экспертизы проектной документации, нового свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения, нового разрешения на строительство;
- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения);
- передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением Помещения), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

7.13. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных в п. 2.2 настоящего Договора.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или Помещение, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Помещения, на целевое назначение Помещения, не привели к изменению общей площади Помещения более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

7.14. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Помещении и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки; о технических зонах инженерных и транспортных коммуникаций, о водоохранных и иных зонах, расположенных в границах земельного участка, иных прилегающих к Объекту территорий, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте, включая информацию о потребительских свойствах Объекта и Помещения. Данные потребительские свойства земельного участка, Объекта, Помещения, имеющиеся на дату заключения настоящего Договора, не препятствуют использованию указанных объектов по их функциональному назначению.

Участник уведомлён, что Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект Помещения и строящегося Объекта. Участник согласен, что такие изменения могут быть внесены и обязуется самостоятельно знакомиться с ними в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7.15. Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с требованиями действующего законодательства. Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

7.16. *(для ФЛ и ИП)* Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, ООО «Эталон-Инвест», АО «ГК «Эталон», АО «Лидер-Инвест», организациями, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

8.1. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае направления Участником денежных средств на счет эскроу уполномоченному Банку (эскроу-агенту) Участник указывает в договоре счета эскроу номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае составления их в письменной форме и согласования обеими Сторонами.

9.3. Настоящий Договор составлен в _____(_____) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

Редакция пункта 9.3 в случае электронной регистрации.

9.3. Стороны подписывают настоящий Договор с использованием электронной цифровой подписи, оформленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.04.2011 N 63-ФЗ «Об электронной подписи». Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивают силу.

9.5. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.7. Приложения:

- Приложение № 1 (Лист 1) – Расположение Помещения (нежилого помещения) в Объекте;
- Приложение № 1 (Лист 2) – Проектные характеристики Помещения (нежилого помещения).

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УЧАСТНИК *(для ФЛ и ИП)*: _пол – «_____», __.____.____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____ ___.____._____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: _____ СНИЛС _____(при наличии), Адрес электронной почты:_____ Номер телефона:_____ *(мобильный)* _____ _____ *(ФИО прописью*_____ *(Для ЮЛ):* _____ *(наименование)*, Банковские реквизиты _____ Адрес электронной почты: _____ Генеральный директор _____ (_____) *(ФИО прописью)*		**ЗАСТРОЙЩИК:** **ООО «Специализированный застройщик Ломоносовский Плюс»** 115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп.9, этаж 17, комн.16 Адрес для корреспонденции: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д.18, корп.9, этаж 17, комн.16 ОГРН 1167746750115 ИНН 9729020072, КПП 772501001 р/с 40702810500020001191 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 _____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 (Лист 1)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 20_ года

Расположение Помещения (нежилого помещения) в Объекте:

Проектные характеристики Объекта строительства:

1.	Вид:	Здание (Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой и встроенными нежилыми помещениями)
2.	Назначение:	Жилое здание
3.	Количество этажей:	13 этажей и + 1 подземный
4.	Общая площадь:	8935,5 кв.м.
5.	Материал наружных стен:	Монолитный железобетонный каркас и газо-или пенобетонный блок. Фасад: навесной, вентилируемый.
6.	Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности:	А
8.	Сейсмостойкость:	5 и менее баллов

УЧАСТНИК:

_____ _____
(ФИО прописью)

ЗАСТРОЙЩИК:

_____ /_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 (Лист 2)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от «__» _____ 20__ года

Проектные характеристики Помещения (нежилого помещения)

ИДН	
Тип Помещения	
Этаж	
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м	
Планируемая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м	

№	Наименование части Помещения	Планируемая площадь	Приведенная площадь, с учетом коэффициента

УЧАСТНИК:

_____ _____
(ФИО прописью)

ЗАСТРОЙЩИК:

_____ /_____/