

**Договор**  
**участия в долевом строительстве № Договор. Номер**

г. Москва

Договор. Дата

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дубининская 59»**, в лице гр. Агафоновой Юлии Михайловны, действующей на основании доверенности 77 АГ 5740606 от 03.02.2021 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Музыкой Сергеем Анатольевичем и зарегистрированной в реестре за №77/847-н/77-2021-8-406, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Формулировка для 1-го лица**

**Сторона (Дебитор). Реквизиты**, Сторона (Дебитор). Действующий, от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, Сторона (Дебитор). Именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

**Формулировка для 2-х лиц**

**Сторона (Дебитор). Реквизиты**, действующие от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «**Участник**», с другой стороны,

**Формулировка для юридического лица**

\_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

**Формулировка для несовершеннолетнего старше 14 лет**

**гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, действующий с согласия своей матери /отца гр. РФ Фамилия, имя, отчество, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

**Формулировка для несовершеннолетнего от 0 до 14 лет**

**гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, в лице законного представителя (*мать/отец*) \_\_\_\_\_ именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

Участник и Застройщик именуемые вместе «**Стороны**», заключили договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости, указанный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2 Договора, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2 Договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в п. 1.1.1 Договора.

1.1.1. Объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс. Корпуса 6, 7, 8, 9 с подземной автостоянкой» (далее – «Здание») по строительному адресу: г. Москва, ЮАО, Даниловский, ул. Дубининская, вл. 59-69.

Строительство Здания осуществляется на земельных участках общей площадью 17044 кв. м. (далее именуемые при совместном упоминании и/или по отдельности - «Земельный участок»), находящихся у Застройщика на праве аренды, со следующими характеристиками:

- земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001003:2013 площадью 3876 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65, стр. 1;

- земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001003:2362 площадью 13168 кв. м., имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Дубининская, земельный участок 65/2.

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

### **Формулировка для квартиры**

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), м <sup>2</sup>	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м <sup>2</sup>	Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 7 и 8 Таблицы, м <sup>2</sup>	Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание. Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Количество комнат	—	Объект. Площадь по проекту		—	жилое помещение (квартира) / без лоджий и без балконов

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте указана в Приложении №2 к Договору.

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Общая площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая площадь Объекта**»), - площадь Объекта по проекту в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая площадь (фактическая)** (далее – «**Фактическая общая площадь Объекта**»)- фактическая площадь Объекта в соответствии с ч. 5 ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

**Общая приведенная площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы Проектной общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий-0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

**Общая приведенная площадь (фактическая)** (далее - «**Общая приведенная площадь Объекта**»), состоящая из суммы Фактической общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная общая приведенная площадь Объекта и Общая приведенная площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.5. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.6. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая приведенная площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику содержатся в Приложении №2 к Договору.

### **Формулировка п.1.2. для машино-места**

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Здании машино-место (далее – «Объект»), имеющее назначение – нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определен на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект имеет следующие основные характеристики:

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж, на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	назначение	площадь Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	площадь частей Объекта (проектная), м <sup>2</sup>	
						наименование	площадь (проектная), м <sup>2</sup>
подземная автостоянка	Объект . Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	нежилое помещение	Объект. Площадь по проекту	машино-место	

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта, в том числе его фактический номер, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом,

оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Площадь (проектная)**, указанная в Таблице (далее - «**Проектная площадь Объекта**»), определена на основании проектной документации.

**Фактическая площадь** (далее – «**Фактическая площадь Объекта**») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта (далее - «План Объекта») и местоположение Объекта на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.

### **Вариант п.1.2. для зависимых машино-мест**

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией являются расположенные в Здании 2 (два) машино-места (далее совместно именуемые «Объект», а по отдельности «машино-место»), имеющие назначение – нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определен на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект имеет следующие основные характеристики:

№ п/п	Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	условный номер	назначение	Условный этаж, на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	площадь машино-места (проектная), м <sup>2</sup>	площадь частей Объекта (проектная), м <sup>2</sup>		Стоимость машино-места, рубли
							наименование	площадь (проектная), м <sup>2</sup>	
1	подземная автостоянка	Объект. Условный номер	нежилое помещение	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Площадь по проекту	машино-место	—	
2	подземная автостоянка		нежилое помещение				машино-место		
Проектная площадь Объекта: _____ м <sup>2</sup>									Итого: _____ рублей

Основные характеристики каждого машино-места и Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики каждого машино-места, в том числе их фактические номера, будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом,

оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

**Общая площадь (проектная) всех машино-мест**, указанная в Таблице (ранее и далее - «**Проектная площадь Объекта**»), - сумма площадей всех машино-мест, указанных в п.1.2. Договора, определенная на основании проектной документации. Проектная площадь машино-места (далее - «**Проектная площадь каждого машино-места**») - проектная площадь каждого (соответствующего) машино-места, которая определена на основании проектной документации.

**Общая площадь (фактическая) всех машино-мест**, указанных в п.1.2. Договора (далее - «**Фактическая площадь Объекта**»), - сумма фактических площадей всех машино-мест, указанных в п.1.2. Договора. Фактическая площадь каждого машино-места (далее - «**Фактическая площадь каждого машино-места**») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь каждого машино-места на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади каждого (соответствующего) машино-места в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади каждого машино-места от Проектной площади каждого (соответствующего) машино-места (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

План Объекта (далее - «**План Объекта**»), местоположение Объекта на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.

1.3. Указанный в п.1.1.1. Договора адрес является адресом Земельного участка, на котором производится строительство Здания. Почтовый адрес Здания будет отличаться от данного адреса.

1.4. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект Участнику, а Участник обязуется принять Объект (при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию) - **не позднее 15.08.2024 года**.

1.5. Застройщик гарантирует, что на момент подписания Договора права требования на Объект не проданы, в споре или под арестом не состоят, свободны от текущих имущественных обязательств и обременений, за исключением обременения, указанного в п.8.4. Договора.

1.6. Привлечение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется на счета эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «**Закон 214-ФЗ**»).

**В случае приобретения Объекта в общую совместную собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:**

1.7. Объект подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника: **Сторона (Дебитор)**. Тип собственности

**В случае приобретения Объекта в общую долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:**

1.7. Объект подлежит оформлению в долевую собственность Участника: **Сторона (Дебитор)**. Тип собственности

## **2. Правовое обоснование Договора**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - «**ГК РФ**»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

а) Разрешение на строительство № 77-126000-019400-2021 от 16 февраля 2021 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

б) Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-043930 от 13 декабря 2013 года между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и Застройщиком (арендатор);

в) Договор аренды земельного участка, предоставляемого правообладателю зданий, строений, сооружений, расположенных на земельном участке №М-05-054172 от 13 июня 2019 года между Департаментом городского имущества города Москвы (арендодатель) и Застройщиком (арендатор);

г) Проектная декларация на строительство Здания (далее – «Проектная декларация»).

### 3. Обязательства и права Сторон

#### 3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных средств, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Здания в эксплуатацию.

3.1.2. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

3.1.3. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается раздельный ввод в эксплуатацию Здания по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

#### *Формулировка абз. 1п.3.1.4. для квартиры*

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (п.4.6.1. Договора), передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

#### *Формулировка абз. 1п.3.1.4. для машино-место*

3.1.4. Не позднее срока, указанного в п. 1.4. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Здания. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.5. После предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.6. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации.

Застройщик обязан обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника или sms-сообщения на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора. В случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, Застройщик также обязан в указанные в настоящем абзаце сроки обеспечить направление на адрес электронной почты

Участника, указанный в ст.11 Договора, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.6. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.6. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

### **3.2. Застройщик имеет право:**

3.2.1. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Здания (части Здания) в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

### **3.3. Участник обязуется:**

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика, Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

#### ***Формулировка для квартиры***

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту/его отделке, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту/ его отделке. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, по возврату денежных средств на основании п.4.6.2. Договора, не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта/его отделке. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

#### ***Формулировка для машино-места***

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. При этом обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии ввода Здания в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Здание (часть Здания) и Объект построены Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод Здания (части Здания) в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

3.3.3. Компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента передачи Объекта и до момента заключения Участником договора управления корпусом Здания, в котором располагается Объект (далее- «Корпус Здания»), с управляющей организацией, осуществляющей управление Корпусом Здания (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объекта компенсировать Застройщику понесенные им расходы по содержанию Корпуса Здания, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Корпусом Здания, содержанию общего имущества в Корпусе Здания с момента передачи Объекта до заключения Участником договора управления Корпусом Здания с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Корпусе Здания.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.3.4. В соответствии с действующим законодательством с момента передачи Объекта нести обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, а также по оплате расходов на содержание общего имущества в Корпусе Здания, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

Уклонение Участника от заключения договоров на эксплуатацию Объекта и предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, осуществляющей функции управления зданием, в котором расположен Объект, не освобождает Участника от обязанности по компенсации



данной управляющей организации всех фактически произведенных затрат, связанных с предоставлением коммунальных услуг, оказанием услуг и работ по содержанию Объекта и содержанию общего имущества в здании, в котором расположен Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.5. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

3.3.6. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

#### **3.4. Участник вправе:**

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

При этом Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации указанного соглашения (договора).

3.4.3. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 5.3. Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Закона 214-ФЗ.

#### **4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты**

##### ***Формулировка п.4.1. и п.4.2. для квартиры***

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается.

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договора. Стоимость (прописью)**, определена исходя из **Объект. Площадь по проекту** кв.м.

Проектной общей приведенной площади Объекта и **Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью)** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта.

**Участник не имеет права вносить на счет эскроу указанную в настоящем пункте Цену Договора до даты государственной регистрации Договора.**

***Формулировка п.4.1. и п. 4.2. для машино-места***

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается, но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Здания.

4.2. Цена Договора составляет **Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью).**

**Участник не имеет права вносить на счет эскроу указанную в настоящем пункте Цену Договора до даты государственной регистрации Договора.**

***Добавить пункт 4.2.1. для зависимых машино-мест***

4.2.1. Стоимость каждого машино-места, указанного в п.1.2. Договора, определена в п.1.2. Договора.

***Формулировка при 100 % оплате Цены Договора***

4.3. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.4. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.**

***Формулировка для рассрочки, безналичная оплата, без аккредитива:***

4.3. Стороны пришли к соглашению, что оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, указанный в п.4.4. Договора, в следующие сроки:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно;

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек вносятся Участником до \_\_\_\_\_ г. включительно ;

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Договора.

**Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.**

Дата последнего платежа, указанного в настоящем пункте, не должна быть позднее планируемой даты ввода Корпуса Здания в эксплуатацию, указанной в Проектной декларации.

4.4. Для осуществления расчетов по Договору Участник обязуется открыть специальный эскроу счет в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и

блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), и в указанные в Договоре сроки внести на указанный эскроу счет денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО СБЕРБАНК), место нахождения Российская Федерация, г. Москва; адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03;

**Вариант для Того участника**

**Депонент:** Сторона (Дебитор). ИмПадеж;

**Вариант для нескольких участников**

**Депонент:** Сторона (Дебитор). ИмПадеж, который от лица и в интересах всех участников долевого строительства по Договору в целях исполнения солидарного обязательства по оплате Цены Договора открывает счет эскроу, т.е. является Депонентом;

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дубининская 59» (Застройщик);

**Депонируемая сумма:** Договор. Стоимость Договор. Стоимость (прописью);

**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Корпуса Здания в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ (ст. 15.5).

**Формулировки для квартир (п.4.5.- 4.8)**

4.5. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора изменяется в случае, если Общая приведенная площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента).

В указанном случае Цена Договора рассчитывается по формуле:

$R_d = P_1(pr) \times S(pr)$ , где

$R_d$  - Цена Договора;

$P_1(pr)$  – цена единицы Общей приведенной площади Объекта (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Объекта»), которая составляет Договор. Цена за кв.м. Договор. Цена за кв.м. (прописью) и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(pr)$  – Общая приведенная площадь Объекта.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цена Договора, рассчитанной на основании п.4.5. Договора.

В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента) включительно, Цена Договора изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Договора не производят.

4.6. При изменении Цены Договора по основанию, предусмотренному п. 4.5. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.6.1. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента), Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта,

умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.6.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 0,5 % (Ноль целых пять десятых процента), Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта и Общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника, реквизиты которого Участник обязан предоставить Застройщику в письменном виде. Возврат осуществляется Застройщиком в течение 10 дней с даты получения от Участника заявления на возврат и реквизитов банковского счета Участника.

При осуществлении возврата Участнику вышеуказанной разницы Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму законной неустойки (пени) за просрочку Участником внесения платежа в счет оплаты Цены Договора, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.6.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.5. Цена Договора.

**Формулировка п.4.7. Договора при электронной регистрации Договора**

4.7. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, которая является экономией и остается в распоряжении Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект. В Цену Договора включены расходы Участника по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора.

**Формулировка п.4.7. при собственноручном подписании договора**

4.7. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, которая является экономией и остается в распоряжении Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

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

**Формулировки для машино-места (п.4.5. – 4.7.)**

4.5. Цена Договора, указанная в п.4.2. Договора, является окончательной и не изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта, установленная (определенная) после окончания строительства Здания лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, будет больше или меньше Проектной площади Объекта.

**Формулировка п.4.6. Договора при электронной регистрации Договора**

4.6. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект. В Цену Договора включены расходы Участника по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора.

**Формулировка п.4.6. при собственноручном подписании договора**

4.6. В Цену Договора включена стоимость услуг Застройщика, которая является экономией и остается в распоряжении Застройщика, определяемая как разница между Ценой Договора и фактическими затратами Застройщика на строительство (создание) Объекта, и не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

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

## **5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

*Формулировка п. 5.2.1 для квартир (для машино-мест не вставлять)*

5.2.1. В случае, если в соответствии с Приложением №2 к Договору Объект передается Участнику с проведенными в нем ремонтно-отделочными работами, то гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, в том числе на материалы, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

5.3. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения Цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

## **6. Ответственность Сторон**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей или платежа, предусмотренных/ного статьей 4 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.3. Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 6.3. Договора.

6.3. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 6.2. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о

необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**В случае приобретения Объекта в общую совместную или долевую собственность, дополнять Договор пунктом следующего содержания:**

**6.5. Сторона (Дебитор). Краткое имя несут солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по Договору.**

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

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы также относится введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции (2019-nCoV), в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

Застройщик вправе уведомить Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.3. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **8. Особые условия**

8.1. Участник подтверждает, что:

8.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

8.1.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

8.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

8.3. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Участник проинформирован о том, что право аренды Земельного участка находится в залоге у предоставившего Застройщику целевой кредит уполномоченного банка, в котором Участник открывает счет эскроу для оплаты Цены Договора, и что в соответствии с ч. 8 ст. 15.4 Закона 214-ФЗ такой залог права аренды Земельного участка прекращается в момент передачи участникам долевого строительства всех объектов долевого строительства в Здании.

8.5. Сроки завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным, уважительным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае ввода Здания в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Здания в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

8.6. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом 214-ФЗ Застройщик после ввода Здания в эксплуатацию в связи с расторжением Договора по основаниям, предусмотренным Законом 214-ФЗ, обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.7. Участник ознакомлен с тем, что Здание строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещение на фасаде Здания внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Здания, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

8.8. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе до выбора способа управления Зданием поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Здания выбранной Застройщиком по своему усмотрению Управляющей организации.

8.9. Участник уведомлен о том, что в дату подписания Передаточного акта может быть проведено собрание лиц – правообладателей помещений в Здании, получивших объекты по передаточным актам или иным документам о передаче. Участник при проведении данного собрания вправе воспользоваться предоставленным ему законодательством правом по выбору одного из способов управления Зданием, включая управление товариществом собственников недвижимости либо управление управляющей организацией.

8.10. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка, а также использования Земельного участка или его части детскими образовательными организациями, расположенными в Здании и/или иных зданиях, расположенных на Земельном участке, в целях соблюдения предъявляемых к ним требований в режиме и объеме, определенном такими организациями.

*Формулировка абз.1 п.8.11 для квартиры*

8.11. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной общей площади Объекта и/или Проектной общей приведенной площади Объекта. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

*Формулировка абз.1 п.8.11 для машино-места*

8.11. Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Проектной площади Объекта. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

*Формулировка для квартиры (для машино-места удалить)*

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в Объекте коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

*Формулировка п.8.11.1 для машино-места (для квартир удалить)*

8.11.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что гидроизоляция Объекта выполняется в соответствии с проектной документацией, обеспечивает защиту от внешних условий, но не предоставляет защиту от протечек, вызванных скоплением воды (снега, грязи) на Объекте с автотранспортных средств, на нижерасположенные этажи/уровни подземного паркинга/подземной



автостоянки (при наличии таких этажей/уровней). Возникновение в связи с этим негативных последствий для третьих лиц является зоной ответственности Участника.

8.12. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;

- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности арендодателя на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение арендодателем и/или Застройщиком таких земельных участков иным образом, включая передачу в последующий залог права аренды Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Здания.

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

8.13. С учетом положений п.5 ст. 488 ГК РФ, Участник согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику по Передаточному акту до оплаты Участником Цены Договора в полном объеме согласно статье 4 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога в силу закона (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

При передаче Участнику Объекта в соответствии с настоящим пунктом Договора, Участник обязуется одновременно с регистрацией своего права собственности на Объект зарегистрировать залог Объекта в силу закона в пользу Застройщика. При этом залогодателем будет являться Участник, а залогодержателем – Застройщик.

8.13.1. Указанный в п.8.13. Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника по:

- 1) оплате Цены Договора в полном объеме;
- 2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства Участника по полной оплате Цены Договора, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или федеральными законами денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную Цене Договора, установленной согласно положениям статьи 4 Договора.

8.13.2. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с взысканием на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

8.13.3. Обращение с взысканием на предмет залога осуществляется в судебном порядке на основании решения суда. Все расходы, связанные с реализацией предмета залога на торгах, несет залогодатель. Из стоимости предмета залога залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Договору в полном объеме, определяемом к моменту фактического удовлетворения, включая проценты, неустойку и иные платежи, предусмотренные Договором.

8.13.4. Застройщик (залогодержатель) вправе проверять сохранность предмета залога. Участник (залогодатель) обязан предоставить залогодержателю доступ для осмотра предмета залога в течение 1 (одного) рабочего дня с момента предъявления залогодержателем соответствующего требования.

8.13.5. Залог Объекта в пользу Застройщика, возникший на основании п.8.13. Договора, прекращает свое действие при прекращении обеспеченного залогом обязательства - производстве Участником оплаты по Договору в полном объеме. На основании заявления Сторон о внесении в установленном действующим законодательством порядке записи о прекращении залога (ипотеки) в пользу Застройщика, орган регистрации прав производит погашение записи о залоге (ипотеке) в Едином государственном реестре недвижимости.

При этом Застройщик обязуется подать в орган регистрации прав заявление о погашении записи о залоге (ипотеке) Объекта в пользу Застройщика в Едином государственном реестре недвижимости в течение 1 (Одного) месяца с даты полной оплаты Участником Цены Договора и получения соответствующего заявления от Участника.

## 9. Заключительные положения

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

### Формулировка для участника – физ. лица

Иски Застройщика к Участнику о взыскании дебиторской задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

### Формулировка для участника – юридического лица

Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

9.3. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком

Участника осуществляются через опубликование сообщений на сайте <https://pavcity.ru> без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

#### **Формулировка п.9.4. Договора при электронной регистрации Договора**

9.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять Участника о наличии проблем и вправе по отдельному согласованию оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

#### **Формулировка п.9.4. при собственноручном подписании договора**

9.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») могут подписываться усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе, но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять Участника о наличии проблем и вправе по отдельному согласованию, оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

#### **Формулировка для квартир**

9.4.1. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Договора на основании п.4.5. Договора.

9.5. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию Застройщика.

9.7. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях регистрационных, почтовых, платежных реквизитов и паспортных данных (для Участника-физического лица) в следующем порядке:

9.7.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.3. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.3. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.7.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих регистрационных, почтовых и платежных реквизитов и паспортных данных (для Участника – физического лица) заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по Почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо

- либо дата возврата Стороне-отправителю, указанная в Отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю.

9.7.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

**Формулировка п.9.8. и п.9.9. для физ. лица или индивидуального предпринимателя:**

9.8. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора, государственной регистрации права собственности Участника на Объект, надлежащего управления и эксплуатации Здания/Объекта, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) и ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (ОГРН 1177746357975, ИНН 9705093917, адрес: г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом. 3) как партнеров Застройщика. Настоящее согласие действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном п.9.7.2. Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, предоставление, доступ АО «МР Групп», ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные

услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.9. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;
- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;
- Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования;
- Участник не лишен и не ограничен дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для него кабальной сделкой;
- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;
- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

**Формулировка п.9.8. и 9.9. для юридического лица:**

9.8. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) и ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (ОГРН 1177746357975, ИНН 9705093917, адрес: г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом. 3) как партнеров Застройщика.

9.9. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Стороны являются юридическими лицами, созданными в соответствии с законодательством Российской Федерации, и их деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;
- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;
- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;
- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;
- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;
- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

9.10. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы, не урегулированные Договором, будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, а при решении спора в суде Стороны будут применять законодательство Российской Федерации.

9.11. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Закону 214-ФЗ, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

*Формулировка при собственноручном подписании и бумажной регистрации договора*

9.12. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

*Формулировка при электронной регистрации договора*

9.12. Договор подписывается 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 (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

## 10. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

*Формулировка для квартиры*

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Корпуса Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику.

*Формулировка для машино-места*

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на этаже Корпуса Здания.

Дополнять формулировкой при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием кредитных средств

Приложение №3 – Сведения о Кредитном договоре.

Дополнять формулировкой при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием заемных средств

Приложение №3 – Сведения о Договоре займа.

## 11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

*Формулировка для 1-го участника долевого строительства*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»**

Адрес (место нахождения): 115054, г.  
Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая  
ул, д.35, этаж 6, пом. 12  
ОГРН 1187746708380  
ИНН / КПП 9705121762/770501001  
Р/с 40702810300020098472  
в ПАО Сбербанк  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

**Сторона (Дебитор). Реквизиты  
СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС  
Почтовый адрес для получения  
корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес  
для корреспонденции  
Контактный телефон: Стороны (Дебитор).  
Контактный телефон**

Адрес электронной почты:  
Стороны (Дебитор). Электронная почта

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

**Формулировка для 2-х участников долевого строительства****Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»**

Адрес (место нахождения): 115054, г.  
Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  
Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая  
ул, д.35, этаж 6, пом. 12  
ОГРН 1187746708380  
ИНН / КПП 9705121762/770501001  
Р/с 40702810300020098472  
в ПАО Сбербанк  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

**Сторона (Дебитор). Реквизиты  
СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС  
Почтовый адрес для получения  
корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес  
для корреспонденции  
Контактный телефон: Стороны (Дебитор).  
Контактный телефон**

Адрес электронной почты:  
Стороны (Дебитор). Электронная почта

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

СНИЛС \_\_\_\_\_

Почтовый адрес для получения  
корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Формулировка для юр. лица**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»**

Адрес (место нахождения): 115054, г.

Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12

Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая  
ул, д.35, этаж 6, пом. 12

ОГРН 1187746708380

ИНН / КПП 9705121762/770501001

Р/с 40702810300020098472

в ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

**Участник:**

ООО «\_\_\_\_\_»

Адрес местонахождения:

ОГРН

ИНН

КПП

р/с № в \_\_\_\_\_

кор/счет \_\_\_\_\_

БИК

Почтовый адрес для получения  
корреспонденции: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты \_\_\_\_\_

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова

(подпись, м.п.)

Генеральный директор

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

(подпись, м.п.)

**\*Вариант для одного участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью**

**«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»**

Адрес (место нахождения): 115054, г.

Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12

Почтовый адрес: 115054, г. Москва, Валовая  
ул, д.35, этаж 6, пом. 12

**Участник:**

\_\_\_\_\_ года рождения, место

рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,

паспорт гражданина Российской Федерации

\_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_

года, код подразделения \_\_\_\_\_,

зарегистрирован\_ по адресу:

\_\_\_\_\_.



ОГРН 1187746708380  
ИНН / КПП 9705121762/770501001  
Р/с 40702810300020098472  
в ПАО Сбербанк  
к/с30101810400000000225  
БИК 044525225

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

действующ \_\_\_\_\_ как законный представитель  
(мать/отец) своего/ей малолетнего  
сына/дочери  
**Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации**

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения:  
\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,  
Свидетельство о рождении гражданина  
Российской Федерации \_\_\_\_\_, выдано  
\_\_\_\_\_ Москвы \_\_\_\_\_ года  
зарегистрированн \_\_\_\_\_ по адресу:

Контактный телефон: \_\_\_\_\_  
Мобильный телефон: \_\_\_\_\_  
Электронный адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»**

Адрес (место нахождения): 115054, г.  
Москва, Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  
Почтовый адрес: 115054, г. Москва,  
Валовая ул, д.35, этаж 6, пом. 12  
ОГРН 1187746708380  
ИНН / КПП 9705121762/770501001  
Р/с 40702810300020098472  
в ПАО Сбербанк  
к/с 30101810400000000225  
БИК 044525225

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

**Гражданин Российской Федерации**

\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения:  
\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_,  
СНИЛС \_\_\_\_\_,  
паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ года, код подразделения  
\_\_\_\_\_,  
зарегистрирован\_ по адресу:

\_\_\_\_\_ действующий с согласия *своей матери/своего  
отца ФИО матери* \_\_\_\_\_  
Контактный телефон: \_\_\_\_\_  
Мобильный телефон: \_\_\_\_\_  
Электронный адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Согласен:**

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
(подпись)

### Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

#### Корпус 6

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 2
	максимальное количество этажей в объекте – 28
Общая площадь (проектная), кв. м	11960,5
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	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	C+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

#### Корпус 7

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 43
	максимальное количество этажей в объекте – 43
Общая площадь (проектная), кв. м	18594,3
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	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	C+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

#### Корпус 8

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 2
	максимальное количество этажей в объекте – 34
Общая площадь (проектная), кв. м	15958,2

Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	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	C+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

### Корпус 9

Вид	многоквартирный дом
Назначение	жилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 2
	максимальное количество этажей в объекте – 29
Общая площадь (проектная), кв. м	11765
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	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	C+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

### Подземная автостоянка

Вид	нежилое здание
Назначение	нежилое
Этажность	минимальное количество этажей в объекте – 1
	максимальное количество этажей в объекте – 1
Общая площадь (проектная), кв. м	15650
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	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	C+
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

### Подписи Сторон:

#### *Формулировка для 1-го участника долевого строительства*

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»**

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

**Формулировка для 2х участников долевого строительства**

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

**Участник:**  
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Формулировка для юр. лица**

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

**Участник:**  
Генеральный директор ООО «\_\_\_\_\_»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_  
(подпись, м.п.)

**\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет**

**Застройщик:**  
Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

**Участник:**  
Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации  
действующ \_\_\_\_\_ как законный представитель  
(мать/отец) своего/ей малолетнего  
сына/дочери  
граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ / Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

***\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет***

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Специализированный застройщик**  
**«Дубининская 59»**

**Участник:**  
**Граждан\_\_ Российской Федерации**

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_ / Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

**Согласен:**  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

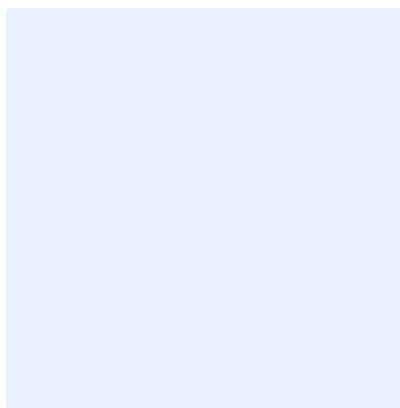
**Формулировка для квартиры**

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
от Договор. Дата № Договор. Номер

**Планировка Объекта, местоположение Объекта на этаже Здания и техническое описание Объекта на момент передачи Участнику**

Наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте (проектные):

Площадь комнат (проектная), м <sup>2</sup>		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м <sup>2</sup>	
Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м <sup>2</sup>	Наименование помещения	Площадь (проектная), м <sup>2</sup>
_____	_____	_____	_____



Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом. Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

В Объекте осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок;
- шпатлевание поверхности стен (кроме мокрых зон);
- устройство стяжки пола;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- разводка электрокабелей до мест установки выключателей и розеток.

В Объекте не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии).

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

#### Подписи уполномоченных представителей Сторон:

##### **Формулировка для 1-го участника долевого строительства**

###### **Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

###### **Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

##### **Формулировка для 2х участников долевого строительства**

###### **Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

###### **Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)

(подпись)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(подпись)

**Формулировка для юр. лица**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

**Участник:**

Генеральный директор ООО «\_\_\_\_\_»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_ / Ю.М. Агафонова

(подпись, м.п.)

**\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

**Участник:**

Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации

действующ \_\_\_\_\_ как законный представитель

(мать/отца) своего/ей малолетнего

сына/дочери

граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ / Ю.М. Агафонова

(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(подпись)

**\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

**Участник:**

Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

(подпись)



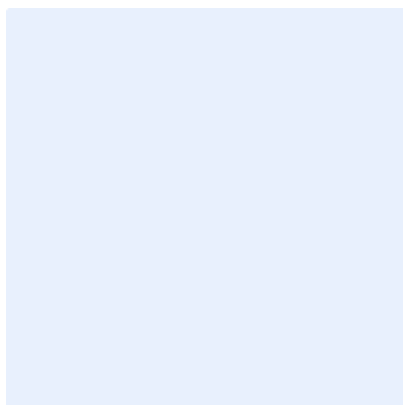
**Согласен:**

\_\_\_\_\_ / Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Вариант для машино-места**

**План Объекта, местоположение Объекта на этаже Корпуса Здания**



**Вариант для машино-места**

Машино-место, являющееся объектом долевого строительства по Договору, выделено серым цветом.

**Вариант для зависимых машино-мест**

Машино-места, являющиеся объектом долевого строительства по Договору, выделены серым цветом.

План Объекта определен на основании проектной документации.

**Подписи уполномоченных представителей Сторон:**

**Формулировка для 1-го участника долевого строительства**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»**

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).  
ФИО (для подписи)  
(подпись)

**Формулировка для 2х участников долевого строительства**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

Сторона (Дебитор). ИмПадеж

\_\_\_\_\_/ Сторона (Дебитор).

ФИО (для подписи)

(подпись)

(подпись)

**Формулировка для юр. лица**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

Генеральный директор ООО «\_\_\_\_\_»

(подпись, м.п.)

**\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

**Участник:**

Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации

действующ \_\_\_\_\_ как законный представитель  
(*мать/отец*) своего/ей малолетнего

сына/дочери

граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации

(подпись)

**\*Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик  
«Дубининская 59»

**Участник:**

Граждан \_\_\_\_\_ Российской Федерации

\_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_/ Ю.М. Агафонова  
(подпись, м.п.)

(подпись)

**Согласен:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

Дополнять приложением №3 при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием кредитных средств

Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
от Договор. Дата № Договор. Номер

### **Сведения о Кредитном договоре**

В соответствии с ч. 2 ст. 22 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны настоящим уточняют реквизиты Кредитного договора, указанного в п. 4.3. Договора участия в долевом строительстве № Договор. Дата № Договор. Номер

Кредитный договор № \_\_\_\_\_, дата заключения: «\_» \_\_\_\_\_ года, место заключения: г. \_\_\_\_\_, срок кредита: \_\_\_\_\_, заключенный между Банком и гр.

Дополнять Приложением №3 при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием заемных средств

Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
от Договор. Дата № Договор. Номер

### **Сведения о Договоре займа**

В соответствии с ч. 2 ст. 22 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны настоящим уточняют реквизиты Договора займа, указанного в п. 4.3. Договора участия в долевом строительстве № Договор. Дата № Договор. Номер

Договор займа № \_\_\_\_\_, дата заключения: « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года, место заключения: г. \_\_\_\_\_, срок кредита: \_\_\_\_\_, заключенный между Банком и гр. \_\_\_\_\_.