

## Договор участия в долевом строительстве № Л-№

Город Москва

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Найоме-Инвест»**, являющееся юридическим лицом, организованным и действующим в соответствии с законодательством РФ, ОГРН 5157746211651, ИНН 9705057330, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 115516, город Москва, улица Промышленная, дом 10, ком. 21, пом. XXIV, в лице Генеральных директоров\_\_\_\_, действующих совместно на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гр. РФ ФИО, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г. р., зарегистрированный/ая по адресу: \_\_\_\_\_ область, г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства, УДС», с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ.

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – Жилой комплекс: количество этажей: 8-13-14-17+ подземн. автостоянка; общая площадь здания: 59914,3 кв.м.; материал наружных стен и каркаса- монолитный железобетон, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности (энергосбережения) А, сейсмостойкость 5 и менее баллов, по строительному адресу: **Москва, ЗАО, район Раменки, Мичуринский проспект, вл. 30-Б (далее-Объект недвижимости).**

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.3. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр.

1.4. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – общая площадь жилого помещения по проекту, без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы.

1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - общая площадь жилого помещения, рассчитанная без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)**- система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

### 2. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ) и Гражданским Кодексом Российской Федерации. Пункты настоящего Договора дублируют положения статей ФЗ № 214-ФЗ в части, урегулированной указанным законом.

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Земельный участок с кадастровым номером: 77:07:0013003:1013 (площадь земельного участка 11848 кв.м.) из земель населенных пунктов по адресу: г. Москва, Мичуринский проспект, вл. 30-Б, принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается Договором аренды от 09 июня 2006 года № М-07-030825, Соглашением о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 12.01.2016, дата регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.02.2016 номер регистрации №77-77/007-77/007/020/2016-85/2. Право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:07:0013003:1013 находится в залоге АО «Банк ДОМ.РФ» на основании Договора об ипотеке № 880/210-20 от 22.10.2021г. (зарегистрированного в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав 27.10.2021г., заключенного между Застройщиком (залогодатель) и АО «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного АО «Банк ДОМ.РФ» по кредитному соглашению в целях строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства. Строительство Объекта недвижимости осуществляется на кредитные средства, предоставленные АО «Банк ДОМ.РФ» по кредитному договору № 09-210/КЛ-20 от 09.02.2021г. Возникший на основании указанного договора залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

- Разрешения на строительство № 77-183000-017478-2018 от 29 июня 2018 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф/>.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства - помещение проектной общей приведенной площадью –\_\_ кв.м., назначение – жилое (квартира), расположен в Объекте недвижимости секция(подъезд) \_\_ на \_\_этаже, с условным номером \_\_** (далее по тексту – «Объект долевого строительства»).

3.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства (условный номер, этаж расположения, номер подъезда (секции), проектная общая площадь, количество комнат) определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

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

3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.7. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в **срок до 31.12.2024г.**

Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

3.8. Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

3.9. В срок не позднее 7 (семь) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости, Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства по настоящему Договору, и принять Объект долевого строительства.

3.10. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

3.11. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, по истечении 2 (двух) месяцев с даты направления уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства ознакомлен со ст. 165.1 ГК РФ (Юридически значимые сообщения).

3.12. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

4.1. Цена настоящего Договора на момент заключения составляет \_\_ (\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, что соответствует долевого участию в строительстве \_\_кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_ (\_\_) рублей 00 копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.3. Ввиду того, что строительство (создание) объекта недвижимости осуществляется Застройщиком за счет **средств целевого кредита на основании Кредитного договора № 09-210/КЛ-20 от 09.02.2021г.**, заключенного между Застройщиком и АО «Банк ДОМ.РФ», участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

4.3.1. **Эскроу-агент:** Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ». (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2312 от «19» декабря 2018 г.)

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, КПП 770401001, к\с № 30101 8103 4525 0000266 в ГУ Банка России по

ЦФО, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, д. 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

**Депонент: ФИО.**

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Найоме-Инвест» - Застройщик.**

4.3.2. **Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек.**

4.3.3. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.3.10. настоящего договора.

4.3.4. **Срок условного депонирования денежных средств:** 30.09.2024 г.

4.3.5. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- **разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;**

4.3.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.3.5. Договора, на счет: ООО «Найоме-Инвест», указанный в реквизитах Застройщика.

4.3.7. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ДОМ.РФ(АО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке Банк ДОМ.РФ (АО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ДОМ РФ (АО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ДОМ РФ (АО) по адресу <https://domrfbank.ru/> (далее – Правила).

4.3.8. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ДОМ РФ (АО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

4.3.8.1. Эскроу-агент имеет право на отказ от заключения договора Эскроу счета по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

4.3.9. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3.10. **Вариант 1 (без аккр)**

4.3.10. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены Договора:

Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора осуществляется не позднее 5 (Пять) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора на Счет эскроу, открытый по условиям п. 4.3 настоящего Договора.

**Вариант 2 (аккредитив)**

4.3.10. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены Договора:

внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и за счет кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_), адрес местонахождения: \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ обязуется открыть документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке \_\_\_\_\_

Срок действия аккредитива: 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Банк-эмитент и Исполняющий банк –

Исполнение аккредитива осуществляется путем перечисления денежных средств на счет-эскроу, открытый Участником долевого строительства по условиям, указанным в п. 4.3 настоящего Договора.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства.

Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк оригинала или скан копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка, либо электронный образ Договора прошедший государственную регистрацию в форме электронной регистрации.

Внесение денежных средства в счет уплаты Цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ДОМ.РФ (АО) (эскроу-агент) осуществляется, в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона (в пользу Банка).

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 1 (Один) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м., Стороны производят расчет стоимости разницы площадей свыше разницы 1 (Один) кв.м. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора с вычетом 1 (Один) кв.м. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит определению в соответствии с данными кадастровых обмеров

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десять) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (Один) кв.м., то Участнику долевого строительства возвращается разница за вычетом 1 (Один) кв.м. в течение 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства, и подписания соглашения о возврате денежных средств.

4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади менее чем на 5% (Пять процентов), у Сторон возникнут обязательства по доплате или возврату возникшей разницы в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства с учетом п. 4.5 и 4.6 настоящего Договора.

4.8. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади более чем на 5% (Пять процентов), у Застройщика возникнет обязательство по возврату возникшей разницы в полном объеме за вычетом 1 (Один) кв.м, у Участника долевого строительства возникнет обязательство по доплате только в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства за вычетом 1 (Один) кв.м.

4.9. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента внесения полной суммы цены Договора на эскроу-счет в соответствии с п. 4.3. Договора, при этом, Участник долевого строительства обязан обеспечить продление срока депонирования, в случае его истечения, в пределах, установленных законодательством.

4.10. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.11. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора Участник возмещает Застройщику и/или должностному лицу Застройщика расходы на оплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом об участии в долевом строительстве на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

**ПРИ ИПОТЕКЕ** 4.12 С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства и принятия Объекта долевого строительства с указанием срока начала и принятия Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.1.4. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени).

5.1.6 Стороны дополнительно согласовали, что изменение (увеличение) сроков передачи Объекта долевого строительства на срок не более 3 (три) месяцев, не требует подписания дополнительного соглашения Сторонами, и Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие на изменение (увеличение) срока, указанного в п. 3.7 настоящего Договора, до 3(Три) месяцев.

Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию отражен в проектной декларации.

Подписание настоящего Договора участником долевого строительства, является выражением согласия на изменение срока в указанных пределах.

В случае изменения срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию в указанных пределах, срок условного депонирования, указанный в п.4.3.4 настоящего Договора, также подлежит увеличению на 3(три) месяца без подписания дополнительного соглашения. Основанием изменения срока, указанного в п. 4.3.4 является предоставление Эскроу –агенту скан копии настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию и размещении информации в проектной декларации об изменении сроков ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

5.1.7. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства обо всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения настоящего Договора.

5.1.8. Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения условий настоящего Договора, в том числе и осуществления выплат пени или неустойки, установленной ФЗ № 214-ФЗ.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Уплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные в разделе 4 Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 7 (семь) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика. Подписание Акта приема-передачи не должно ставиться Участником долевого строительства в зависимость от требований финансового характера к Застройщику.

6.1.3. Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объекта долевого строительства, делающие его непригодным для использования либо не соответствующие требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и условиям настоящего Договора, при этом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездное устранение недостатков в срок (не более 45 рабочих дней);
- или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

6.1.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, в том числе, и сроков по открытию аккредитива, в случае, если открытие аккредитива установлено условиями настоящего Договора, либо истечением срока условного депонирования (п. 4.3.4) и уклонением УДС от продления срока, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300(одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае, если договором установлена обязанность участника долевого строительства по открытию аккредитива, просрочка исполнения указанной обязанности более, чем на 10 календарных дней, влечет аннулирование настоящего Договора. В данном случае Договор не передается на государственную регистрацию и не вступает в силу. Обязательства Сторон по не вступившему в силу Договору исполнению не подлежат.

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

6.1.6. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие (если данное согласие требуется в установленном законом порядке) на залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие при необходимости на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2. Договора, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка, указанного иного (иных) земельных участков иной площади, на изменение вида разрешенного использования, на 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.

6.1.7. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени).

6.1.8. С момента передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном настоящим Договором, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), указанного в п. 4.3 настоящего Договора, не распространяется на данный объект долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 (Пять) лет, со дня передачи Объекта долевого строительства УДС.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на 3 (Три) года.

Указанный в 7.2. Договора гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого Объекта долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.5. С момента подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода.

Участник долевого строительства обязан осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, переданной Застройщиком на дату передачи Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства до оформления права собственности на Объект долевого строительства. Перепланировка или

переоборудование Участником долевого строительства осуществляются только в строго установленном законодательном порядке.

7.6. Гарантия на Объект долевого строительства не распространяется на случаи, когда причиной недостатка в Объекте долевого строительства является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

7.7. Гарантия Застройщика и ответственность Застройщика не распространяется на недостатки в Объекте долевого строительства, состояние которого отличается от состояния Объекта долевого строительства, зафиксированного Сторонами на момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, возникшие в результате:

- нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательственных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- неисполнения Участником долевого строительства требований пункта 7.5. Договора, а также некачественного и несвоевременного технического обслуживания уполномоченной управляющей и эксплуатирующими организациями, некачественного ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, или изменений в Объекте долевого строительства, произведенных в нарушение требований законодательства;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## 8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с предварительного письменного согласия Застройщика, полученного не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до подписания Соглашения об уступке. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

Экземпляр Соглашения об уступке прав требования по настоящему договору в течение 5 (пять) рабочих дней Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику.

В случае не предоставления в указанный срок экземпляра соглашения об уступке Застройщику, Участник долевого строительства обязан уплатить штраф в размере 0,1 % от Цены настоящего Договора.

8.1.1. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Уклонение УДС от подписания Акта приема-передачи (после получения уведомления о завершении строительства) с целью совершения уступки не допускается.

Условия Договора /Соглашения об уступке прав требования по настоящему Договору не должны противоречить условиям настоящего Договора и Дополнительным соглашениям к нему.

8.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 5(Пять) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

**ПРИ ИПОТЕКЕ** 8.4. В период действия Кредитного договора уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## 9. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях по инициативе Участника долевого строительства, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

9.3.1. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных банком (Эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку-Кредитору, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком-Кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящей главе, Стороны руководствуются ФЗ № 214-ФЗ и Гражданским Кодексом Российской Федерации.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по основаниям, предусмотренным настоящим Договором.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными в полном объеме по настоящему Договору с момента уплаты в полном объеме цены Договора и приема Объекта долевого строительства.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного или биологического характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи), если обстоятельство непреодолимой силы не является общеизвестным.

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Три) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости.

12.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Сообщения/заявления должны быть направлены заказным письмом с уведомлением о вручении. Срок для ответа на полученные сообщения /заявления – 30 рабочих дней с момента получения. Если Стороны не достигнут соглашения, каждая из Сторон вправе обратиться в суд общей юрисдикции, находящийся на территории города Москвы. Если Участником долевого строительства является юридическое лицо, то Стороны передают спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

12.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.13 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

12.3.1. Уведомление со стороны Застройщика (в том числе и информирование об изменении сроков строительства) за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 5.1.3 и п. 9.2 настоящего Договора, считается надлежащим, в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЕИСЖС, либо направлено по адресу



электронной почты Участника долевого строительства, указанному в п. 13 настоящего Договора, либо почтовой телеграммой или письмом.

12.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

12.5. Условия настоящего Договора считаются конфиденциальными и не подлежат разглашению Участником долевого строительства третьим лицам (в том числе и в социальных сетях) без согласия Застройщика. В случае нарушения указанного условия, Застройщик вправе потребовать устранения любых нарушений и применение ответственности за разглашение условий настоящего Договора, как нарушение обязательств по Договору и возмещения причиненных убытков в соответствии с гл. 25 ГК РФ. Текст настоящего Договора прочитан Сторонами полностью, заключен добровольно, не вследствие стечения тяжелых обстоятельств или не на крайне невыгодных для себя условиях.

12.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, 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, исполнения настоящего Договора, а также для осуществления sms- рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора.

12.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

В случае проведения электронной регистрации Договора, настоящий Договор составляется по правилам электронных договоров, подписывается Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью. По желанию сторонам выдается по экземпляру на бумажном носителе.

### **13. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Найоме-Инвест»,**

ОГРН 5157746211651, ИНН 9705057330

КПП 772401001

Адрес: 115516, город Москва,  
улица Промышленная, дом 10, этаж 2,  
помещение XXIV, комната 21.

р/с 40702810900010011367

в АО «Банк ДОМ. РФ»

к/с 30101810345250000266

БИК 044525266

Тел.: 8-495-980-49-49

Генеральный директор:

\_\_\_\_\_ /

Генеральный директор:

\_\_\_\_\_ /

м.п.

#### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

гр. \_\_\_\_\_ //

**Основные характеристики Объекта долевого строительства**

<b>Условный номер</b>	<b>Назначение</b>	<b>Этаж расположения</b>	<b>Секция/подъезд</b>	<b>Общая площадь кв.м</b>	<b>Количество комнат</b>
	<b>Квартира</b>				

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве № Л-  
от \_\_\_\_\_ г.

**План**

**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**1. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства**

№	Виды работ	Наличие
1	Установка входной квартирной двери	да
2	Установка межкомнатных дверей	нет
3	Установка оконных блоков	да
4	Монтаж системы водоснабжения	да
5	Монтаж стояков канализации	да
6	Установка сантехнических приборов	нет
7	Монтаж системы отопления	да

**2. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:**

№	Виды работ	Наличие
1	Установка входной двери	Да
2	Монтаж системы электроснабжения	Да
3	Монтаж лифта	Да
4	Покрытие пола	Да
5	Отделка стен	Да
6	Отделка потолков	Да

