

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_\_

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР»** (ОГРН 1187746026379, ИНН 7716887724), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Колечкина Евгения Игоревича, действующего на основании Устава ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР», с одной стороны, и

**Граждан\_\_ Российской Федерации \_\_\_\_\_**, индивидуальный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_, страховое свидетельство государственного пенсионного страхования \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г. рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор») о нижеследующем.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001002:25 и земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001002:26, расположенные по строительному адресу: г. Москва, ЮАО, Даниловский, Жуков пр., вл. 8.

1.2. **Объект недвижимости** – создаваемый Объект, расположенный по строительному адресу: г. Москва, ЮАО, Даниловский, Жуков пр., вл. 8. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства определяются на основании данных, полученных кадастровым инженером по результатам обмеров Объекта недвижимости и указываются в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства (далее - Акт приема-передачи или Передаточный акт), без заключения Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. Основные характеристики Объекта недвижимости указаны в Приложении №1 к Договору.

1.3. **Объект долевого строительства** – нежилые помещения (нежилые помещения для коммерческого использования), указанные в Приложении №2 к Договору, с размещением, указанным на Плане объекта долевого строительства (Приложение № 3 к Договору), создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Участник долевого строительства соглашается и принимает, что Объект долевого строительства подлежит использованию исключительно как помещение, предназначенное для коммерческого, производственного использования.

1.4. **Общее имущество** - часть Объекта недвижимости, не входящая в состав недвижимого имущества и иных нежилых помещений, принадлежащих третьим лицам, предназначенная для обслуживания нежилых помещений Объекта недвижимости и доступа к ним и находящаяся в общей долевой собственности собственников нежилых помещений. Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте недвижимости определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

1.5. **Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства - является ориентировочной площадью Объекта долевого строительства согласно проектной

документации Объекта недвижимости, с учетом всех подсобных помещений, куда различные помещения входят с определенными коэффициентами.

1.6. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства, с учетом всех подсобных помещений, куда различные помещения входят с определенными коэффициентами, указанная в кадастровом паспорте, которая определяется по завершении строительства Объекта недвижимости на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую / техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.7. **Цена Объекта долевого строительства** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в порядке и размере, предусмотренных разделом 4 Договора.

1.8. Закон об участии в долевом строительстве - ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.9. Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (URL: <https://наш.дом.рф/>)

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Законом об участии в долевом строительстве.

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

2.2.1. Право аренды Земельного участка, кадастровый номер: 77:05:0001002:25, площадь 9 702 кв.м., категория земель- земли населённых пунктов, адрес: г. Москва, Жуков проезд, вл. 8, принадлежащее застройщику на основании договора аренды № М-05-008460 от 28.03.1997, заключенного застройщиком и Департаментом городского имущества города Москвы, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 22.07.2020 сделана запись регистрации: 77:05:0001002:25-77/060/2020-1.

2.2.2. Право аренды Земельного участка, кадастровый номер: 77:05:0001002:26, площадь 2 262 кв.м., категория земель- земли населённых пунктов, адрес: г. Москва, Жуков проезд, вл. 8, принадлежащее застройщику на основании договора аренды № М-05-055480 от 22.07.2020, заключенного застройщиком и Департаментом городского имущества города Москвы, о чём в Едином государственном реестре недвижимости 22.07.2020 сделана запись регистрации: 77:05:0001002:26-77/060/2020-3.

2.2.3. Разрешение на строительство №77-126000-019840-2021 от 12 ноября 2021 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.2.4. Проектная декларация, размещенная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (URL: <https://наш.дом.рф/>).

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

2.4. Участник долевого строительства заверяет об осведомленности, что:

2.4.1. право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001002:25, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (далее по тексту – «Банк») на основании Договора ипотеки №380В00КУУ-ДИ/2 от 09.08.2023, Договора ипотека №380F00KVV-001и1 от 09.08.2023, Договора ипотеки №380В00KVU-ДИ/2 от 09.08.2023, Договора ипотеки № 38В0468/И1 от «16» ноября 2021 года и Договора ипотеки № 38В0469/И1 от «16» ноября 2021 года, заключенного между Застройщиком (залогодатель) и Банком (залогодержатель) в обеспечение исполнения

обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору в целях строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

2.4.2. право аренды на земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001002:26, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, находящаяся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893 (далее по тексту – «Банк») на основании Договора ипотеки №380В00КҮҮ-ДИ/2 от 09.08.2023, Договора ипотека №380F00KVW-001и1 от 09.08.2023, Договора ипотеки №380В00KVU-ДИ/2 от 09.08.2023, Договора ипотеки № 38В0468/И1 от «16» ноября 2021 года и Договора ипотеки № 38В0469/И1 от «16» ноября 2021 года, заключенного между Застройщиком (залогодатель) и Банком (залогодержатель) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредита, предоставленного Банком по кредитному договору в целях строительства Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства.

2.4.3. право (требование) на получение строящихся площадей Объекта недвижимости находится в залоге у Банка на основании Договора залога имущественных прав №38В0468/ДПИ/1 от 24.11.2021 г., Договора залога имущественных прав №38В0469/ДПИ/1 от 24.11.2021 г., Договора залога имущественных прав №380В00KVU-ИП/1 от 21.07.2023 г., Договора залога имущественных прав №380В00КҮҮ-ИП/1 от 21.07.2023 г., и Договор залога имущественных прав №380F00KVW-001з1 от 25.07.2023 г. заключенных между Застройщиком (Залогодателем) и Банком (Залогодержателем).

2.5. При заключении Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора, свидетельства, лицензии, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.6. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.7. 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.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим 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 после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником

долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

#### 4. ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Уплата Цены Объекта долевого строительства производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей в установленный Договором период.

4.2. Цена Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.3 Договора, составляет \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копейки, из расчета \_\_\_\_\_ рубль \_\_ копеек за один квадратный метр Объекта долевого строительства.

Цена 1 квадратного метра Объекта долевого строительства, установленная настоящим пунктом Договора, изменению не подлежит.

Цена Объекта долевого строительства определяется суммой денежных средств и включает в себя:

- возмещение Участником долевого строительства затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства (далее – «Возмещение»);
- вознаграждение за услуги Застройщика (далее – «Вознаграждение»), в т.ч. НДС по ставке, установленной НК РФ.

Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.3. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

4.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

4.3.2. Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

4.3.3. Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР»:

4.3.4. Депонируемая сумма (Цена Объекта долевого строительства): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

4.3.5. Срок депонирования денежных средств устанавливается равным дате ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию указанной в п. 5.1 Договора, увеличенный на шесть месяцев.

4.4. Оплата Цены Договора производится в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, указанной в п. 5.1 Договора.

4.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в порядке п. 4.3 Договора счет эскроу.

4.6. Цена Объекта долевого строительства определяется, исходя из Общей проектной площади долевого строительства. После проведения обмеров Объекта долевого строительства уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» Стороны производят дополнительный расчет в следующем порядке:

4.6.1. Если фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую

проектную площади более чем на 1 (Один) кв. м., то Участник долевого строительства обязан дополнительно оплатить Застройщику в течение 10 (десять) дней с даты составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 4.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены \_\_\_\_\_ руб. за один квадратный метр;

4.6.2. Если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей проектной площади более чем на 1 (Один) кв.м., то Застройщик обязан осуществить возврат Участнику долевого строительства в течение 30 (Тридцать) дней с даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства разницу между ценой, определенной в пункте 4.2 Договора, и окончательно определяемой ценой, исходя из цены \_\_\_\_\_ руб. за один квадратный метр.

4.6.3. При этом Цена Объекта долевого строительства считается измененной по основаниям, указанным в пп 4.6.1. Договора без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером. Цена Объекта долевого строительства считается измененной по основаниям, указанным в пп. 4.6.2. Договора, при составлении и подписании дополнительного соглашения или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

4.7. После проведения обмеров Объекта долевого строительства уполномоченным лицом в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и подписания Акта приема – передачи Объекта долевого строительства Стороны производят дополнительный расчет, указанный в п. 4.6. Договора, на основании которого подписывают Акт о взаиморасчетах.

4.8. Дополнительный расчет производится Сторонами путем безналичного перечисления денежных средств на счет Застройщика, указанный в разделе 14 Договора, или на счет Участника долевого строительства, указываемый Участником долевого строительства и открытый на имя Участника долевого строительства.

4.9. В Цену Договора не включены следующие расходы:

4.9.1. Нотариальный тариф, при соответствующей необходимости;

4.9.2. Оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;

4.9.3. Оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашений о расторжении настоящего Договора.

4.9.4. Оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;

4.9.5. Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства;

4.9.6. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства суммы денежных средств Объекта долевого строительства, полученная разница является экономией Застройщика от использования средств финансирования строительства и возврату Участнику долевого строительства не подлежит и является дополнительным вознаграждением Застройщика.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию – не позднее «31» мая 2024 года.

5.2. Застройщик обязан передать, а Участник долевого строительства принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, в указанный в настоящем пункте период:

5.2.1. Начало периода – дата, наступившая по истечении 30 (Тридцати) календарных дней с даты окончания строительства Объекта недвижимости согласно дате выдачи Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию;

5.2.2. Окончание периода (конечный срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства) - дата, наступившая по истечении 122 (Ста двадцати двух) календарных дней с даты окончания строительства Объекта недвижимости согласно дате выдачи Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее «30» сентября 2024 года.

5.3. Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по строительству Объекта недвижимости и обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства.

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном Законом об участии в долевом строительстве, вправе составить односторонний акт или иной документ 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. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание Объекта долевого строительства.

5.7. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) рабочих дней.

5.8. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной Законом об участии в долевом строительстве.

5.9. В целях организации управления Объектом недвижимости, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения общим имуществом в Объекте недвижимости, Участник долевого строительства наряду с другими будущими собственниками помещений в Объекте недвижимости поручает Застройщику обеспечить заключение в соответствии с законодательством Российской Федерации Договора управления Объектом недвижимости с управляющей организацией.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

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

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства, расположенных в данном Объекте недвижимости.

6.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 5.6. Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатков) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатков. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество и характеристики которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, не позднее срока, предусмотренного пунктом 5.2.2 Договора.

7.1.2. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к Договору.

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

7.1.4. Возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору, в случае признания сделки недействительной и в других случаях, указанных в Договоре и нормативных правовых актах.

7.1.5. Передать на государственную регистрацию настоящий Договор в установленном законом порядке, при условии предоставления Участником долевого строительства документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора.

7.1.6. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства.

7.1.7. Не вносить в проектную декларацию Объекта недвижимости изменения, касающиеся изменения Эскроу-агента, указанного в п. 4.3 Договора, за исключением случаев предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

7.2. Участник долевого строительства обязуется:

7.2.1. Своевременно и полностью произвести уплату цены настоящего Договора.

7.2.2. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в предусмотренные Договором порядке и сроки.

7.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно сообщить об этом Застройщику.

7.2.4. После передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи либо со дня составления Застройщиком акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке Участник долевого строительства несет все затраты по содержанию Объекта долевого строительства, а именно: оплачивает коммунальные услуги и услуги по содержанию Объекта недвижимости, оказываемые управляющей компанией.

7.2.5. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т.е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается по смыслу Федерального закона «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г.), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

7.2.6. 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.

7.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, за исключением обязательств, возложенных на Застройщика в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства.



7.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после полной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

8.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий[ум], в отношении него не введена процедура банкротства.

8.4. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.5. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением.

Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, изменением внешнего вида входной двери) является нарушением архитектурного облика Объекта недвижимости, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

8.6. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 3 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

8.7. Участник долевого строительства уведомлен о следующих существующих ограничениях:

а) Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001002:25 полностью расположен в границах зоны регулирования застройки №1 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)».

б) Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001002:25 полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя №1, утвержденной постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998г. № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)».

в) Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001002:26 полностью расположен в границах зоны регулирования застройки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998г. № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)».

г) Земельный участок с кадастровым номером 77:05:0001002:26 полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998г. № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)».

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

8.8. Объект долевого строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника долевого строительства: \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_.

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

8.8. Объект долевого строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника долевого строительства: \_\_\_ / \_\_\_ (доля прописью) - \_\_\_ ФИО \_\_\_\_, \_\_\_ / \_\_\_ (доля прописью) - \_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. В целях соблюдения норм Закона об участии в долевом строительстве Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

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

## **10. ФОРС-МАЖОР**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

10.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.); температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами Договора своих обязательств; боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

10.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы обязана в течение 5 (пяти) дней со дня прекращения указанных обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на

исполнение Договора в письменной форме с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом.

## **11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

11.1. Расторжение или изменение настоящего Договора обязательно должно быть оформлено Сторонами в письменном виде путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения за исключением случаев, указанных в п. 11.2. настоящего Договора.

11.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве. 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.

11.3. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не вправе требовать заключения нового Договора на Объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего Договора.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке \_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк \_\_\_\_\_ о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

12.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве:

12.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

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

12.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, иных указных в разделе 14 Договора реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

12.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.

12.4. Уведомление со стороны Застройщика за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 12.1.1. – 12.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика, либо направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в п. 14.2. настоящего Договора.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

13.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

13.4. Все пошлины по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

13.5. Настоящий Договор составлен в \_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один для Застройщика, \_\_\_ для Участника долевого строительства, и один для Регистрирующего органа.

13.6. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:

- Приложение №1 – Общая характеристика Объекта недвижимости.
- Приложение № 2 – Описание объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – План объекта долевого строительства.

### 14. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### 14.1. Застройщик

**ООО «Специализированный застройщик «ТАЛЛЕР»**

Адрес: 119121, г. Москва, 1-й Тружеников пер., д. 14, стр. 1, помещение 6/1/1;

ИНН 7716887724 / КПП 770401001 / ОГРН 1187746026379;

Расчетный счет № 40702810638000166038

в ПАО СБЕРБАНК,

к/с 30101810400000000225,

БИК 044525225

#### 14.2. Участник долевого строительства:

**Гражданин**

### 15. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

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

**Участник долевого строительства:**

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

### ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Номер п/п	Наименование	Сведения
1	Строительный адрес	г. Москва, ЮАО, Даниловский, Жуков пр., вл. 8
2	Кадастровые номера земельных участков	77:05:0001002:25 77:05:0001002:26
3	Планируемый год постройки	2024
4	Количество этажей	12
5	Общая площадь Объекта недвижимости	46 134,86 м <sup>2</sup>
6	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
7	Класс энергоэффективности, сейсмостойкости	Класс энергоэффективности: С+ Класс сейсмостойкости: 5 баллов

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

<b>№</b>	<b>Номер подъезд</b>	<b>Этаж расположения</b>	<b>Условный номер Объекта  долевого строительства</b>	<b>Проектируемая площадь Объекта  долевого строительства</b>	<b>Назначение объекта  долевого строительства</b>

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

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ, в том числе, без оштукатуривания поверхности стен, без гидроизоляции и стяжки на полу, без разводки инженерных сетей, в том числе слаботочных сетей, сетей водоснабжения и канализации и пр., без сантехнического оборудования.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

**Застройщик:** \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

г. Москва, \_\_\_\_\_  
подъезд \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_

Приложение №3  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

### ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Наименование помещения	Площадь, м2

Этаж: :

--	--

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /