

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № КТЗ-_-[«А»- для апартаментов, «О» -для офисов] -
[номер этажа]-[номер объекта]

г. Москва

"__" _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВКС ИНВЕСТ», юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 106774654886, адрес местонахождения: 115054, город Москва, Валуевская улица, дом 26, (далее – «Застройщик»), в лице Генерального директора Лампартера Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

[ФИО], _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация; пол: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, (далее - (далее – «Участник»), с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона»,

НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

В настоящем Договоре слова и выражения, используемые с заглавной буквы, имеют следующие значения:

- 1.1. «ГК РФ» - Гражданский кодекс Российской Федерации;
- 1.2. «Договор» - настоящий договор участия в долевом строительстве, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются);
- 1.3. «ЕГРН» означает Единый государственный реестр недвижимости;
- 1.4. «Закон № 214-ФЗ» - Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г., с изменениями и дополнениями;
- 1.5. «Здание» - нежилое здание - Многофункциональный деловой комплекс с гостиничными номерами и подземной парковкой, которое будет построено на Земельном участке. Основные характеристики Здания в соответствии с Проектной документацией приведены в Приложении № 1 к Договору;
- 1.6. «Земельный участок» – земельный участок с кадастровым номером 77:07:0005007:15645, общей площадью 3707 (три тысячи семьсот семь) +/- 21 (двадцать один) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для размещения гостиниц, объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями (1.2.7); объекты размещения коммерческих организаций, связанных с проживанием населения (1.2.7); объекты размещения гостиниц и прочих мест временного проживания (1.2.6); объекты размещения стационарных лечебно-профилактических учреждений (в т. ч. клинических) без специальных требований к размещению (1.2.17); участки размещения спортивно-рекреационных объектов: объекты размещения помещений и технических устройств крытых спортивных сооружений ограниченного посещения (1.2.17), адрес (местонахождение): г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 25/1, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства №И-07-002105 от 11.03.2021 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 20.04.2021 года, номер регистрации: 77:07:0005007:15645-77/051/2021-1;
- 1.7. «Инструкция по эксплуатации» - документ, составленный и подписанный Застройщиком, содержащий, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службе Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементах отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- 1.8. «Кадастровая площадь» – площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером (до ввода Здания в эксплуатацию) в соответствии с требованиями законодательства РФ для цели постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет, состоящая из суммы общей площади всех помещений Объекта долевого строительства, которая внесена в ЕГРН и должна быть указана в Передаточном акте либо Одностороннем передаточном акте;
- 1.9. «Обстоятельства непреодолимой силы» - чрезвычайные события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: объявление войны, общественные беспорядки, эпидемии, блокады, землетрясения, наводнения, пожары

или иные стихийные бедствия и другие события и обстоятельства, возникшие после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить разумными мерами, и которые препятствуют исполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся коронавирус SARS-Cov2, вызвавший пандемию COVID-2019 и меры, предпринимаемые государством и органами муниципальной власти на дату заключения Договора для предотвращения ее распространения;

- 1.10. **«Общая проектная площадь»** – сумма проектной площади всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, согласованная Сторонами в Приложении №1 к Договору;
- 1.11. **«Общее имущество»** - помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, а также лестничные площадки, лестницы, пандусы и общие площади на подземной автостоянке, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование (технические подвалы), крыши, несущие и не несущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Объекта долевого строительства и обслуживающее более одного помещения в Здании, земельный участок, на котором расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания и расположенные на указанном Земельном участке объекты, после его формирования под эксплуатацию Здания в соответствии требованиями российского законодательства;
- 1.12. **«Объект долевого строительства»** - нежилое помещение, строящееся в Здании, с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств, проектные характеристики и план которого согласованы и приведены Сторонами в Приложении № 1 к Договору;
- 1.13. **«Отделочные работы»** - работы по отделке Объекта долевого строительства, выполняемые Застройщиком после ввода Здания в эксплуатацию, в соответствии с перечнем работ, приведённым в Приложении № 3 к Договору;
- 1.14. **«Передаточный акт»** - документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику;
- 1.15. **«Проектная декларация»** - документ, опубликованный Застройщиком в сети «Интернет» в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - «ЕИСЖС») на сайте: <https://наш.дом.рф> ;
- 1.16. **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, выданный Застройщику уполномоченным органом власти в установленном порядке в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, удостоверяющий выполнение строительства Здания в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Здания градостроительному плану Земельного участка, а также Проектной документации, или иной документ, выполняющий аналогичную функцию в случае изменения российского законодательства;
- 1.17. **«Разрешение на строительство»** - выданное в установленном порядке Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) разрешение на строительство № 77-208000-020025-2022 от «08» февраля 2022 года;
- 1.18. **«Регистрирующий орган»** - государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с российским законодательством по месту нахождения Здания;
- 1.19. **«Цена Договора»** – сумма всех денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства, НДС не облагается;

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику по Передаточному акту расположенный в Здании Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

Основные характеристики Здания и Объекта долевого строительства в состоянии без отделки согласованы Сторонами и указаны в Приложении №1 к настоящему Договору. План Объекта долевого строительства согласован Сторонами и приведен в Приложении №2 к настоящему Договору, и является предварительным (проектным) планировочным решением Объекта долевого строительства. По согласованию Сторон предварительное (проектное) решение Объекта долевого строительства может быть изменено, о чем Стороны подпишут дополнительное соглашение к настоящему Договору.

Проектная площадь Объекта долевого строительства и его составных частей, указанная в Приложении №1 и Приложении №2 к Договору, определена в соответствии с планировкой типового этажа и является ориентировочной. При этом Стороны договорились, что Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику после завершения Отделочных работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства после ввода Здания в эксплуатацию, в соответствии с перечнем работ, приведённым в Приложении № 3 к настоящему Договору.

- 2.2. Стороны пришли к соглашению, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и признается допустимым: изменение (превышение или уменьшение) Кадастровой площади в пределах 5% (пяти процентов) относительно Общей проектной площади и/или изменение конфигурации и параметров Объекта долевого строительства и/или уменьшение Кадастровой площади (указанной в ЕГРН) вследствие выполнения Отделочных работ в том числе в случае такого отклонения более чем на 5% (пять) процентов).
- 2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения Проектной документации и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании (в том числе увеличение/уменьшение количества и состава нежилых помещений в Здании или площади, состава, конфигурации Общего имущества, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, в случае, если согласование не требуется в соответствии с действующим российским законодательством.
- 2.4. [Предложение включается в текст Договора в случае приобретения Объекта более чем одним Участником в общую совместную собственность: «Объект долевого строительства приобретается для цели дальнейшего оформления в общую совместную собственность Участника-1 и Участника-2», Предложение включается в текст Договора в случае приобретения Объекта более чем одним Участником в общую долевую собственность: «Объект долевого строительства приобретается для цели дальнейшего оформления в общую долевую собственность Участника-1 и Участника-2 с установлением для Участника-1 доли в размере _____, для Участника 2 доли в размере _____»].

Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим российским законодательством, и возникает с момента его государственной регистрации в Регистрирующем органе.

Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник в силу закона приобретает долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество Здания, пропорциональную размеру Кадастровой площади.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Цена Договора

3.1.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей РФ 00 копеек, НДС не облагается в соответствии с п. п. 23.1 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ.

3.1.2. Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____), НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета Цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером Кадастровая площадь окажется больше либо меньше Общей проектной площади более чем на 2 % (два процента).

3.1.3. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в следующих случаях и порядке:

(a) Если Кадастровая площадь превысит Общую проектную площадь более чем на 2% (два процента), Цена Договора в данном случае увеличивается на сумму, рассчитываемую по формуле: $(КП - ОПП) \times КВМ$ (далее- «Сумма увеличения»);

(b) Если Кадастровая площадь окажется меньше, чем Общая проектная площадь более чем на 2% (два процента), Цена Договора в данном случае уменьшается на сумму, рассчитываемую по формуле $(ОПП - КП) \times КВМ$ (далее- «Сумма уменьшения»);

В указанных в абзацах (a) и (b) формулах сокращения имеют следующие значения: «КП» – Кадастровая площадь, «ОПП» – Общая проектная площадь, «КВМ» – стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

Во избежание сомнений Стороны отдельно указывают, что в случае, если Кадастровая площадь будет отличаться от Общей проектной площади на 2 % (два процента) и менее 2% (двух процентов), Стороны не производят взаиморасчеты.

Стороны согласовали, что при отличии Кадастровой площади от Общей проектной площади в указанном в настоящем пункте Договора случае, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, с момента направления Застройщиком после ввода Здания в эксплуатацию соответствующего уведомления Участнику с указанием Кадастровой площади, с приложением копий документов, подтверждающих данные о Кадастровой площади.

Участник обязан исполнить обязательство по оплате Суммы увеличения в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Участником уведомления Застройщика, указанного в настоящем пункте Договора путём платежа на банковский счёт Застройщика, указанный в таком уведомлении.

Застройщик обязан исполнить обязательство по возврату Суммы уменьшения в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты направления указанного в настоящем пункте уведомления Участнику путём платежа на банковский счёт Участника, указанный в Договоре, либо дополнительно письменно сообщенный Участником Застройщику.

3.2. Способ и порядок оплаты Цены Договора:

3.2.1. Цена Договора оплачивается Участником после государственной регистрации Договора путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу (далее - «Счет эскроу»), открываемый Участником в ПАО Сбербанк (далее - «Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (далее в том числе именуемый «депонент»), являющегося владельцем Счета эскроу, в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее в том числе именуемый «бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ., с учетом следующих условий.

Полное наименование (фирменное наименование) Эскроу-агента:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Сокращенное наименование:	ПАО Сбербанк
ИНН Эскроу-агента:	7707083893
ОГРН Эскроу-агента:	1027700132195
Место нахождения (адрес):	Россия, Москва, 117312, ул. Вавилова, д. 19.
Почтовый адрес:	Россия, Москва, 109544, ул. Б. Андроньевская, д.6
Адрес электронной почты:	Escrow_Sberbank@sberbank.ru,
Телефон:	+7(499)500-00-05
Депонент	ООО «Восход»
Бенефициар:	Застройщик;
Депонируемая сумма:	93 250 920, 00 (девятьсот три миллиона двести пятьдесят тысяч девятьсот двадцать) рублей РФ.
Срок условного депонирования:	до 30.06.2025 года (включительно).

3.2.2. Депонируемая сумма вносится Участником на Счет эскроу после государственной регистрации Договора в соответствии с графиком платежей, приведённым в Приложении №4 к Договору.

3.2.3. Бенефициар и депонент предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте www.sberbank.ru.

3.2.4. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Эскроу-агенту Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту бенефициара о заключении договора счета эскроу.

3.2.5. В случае изменения суммы депонирования заключается дополнительное соглашение между бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

3.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора в размере, определенном в п. 3.1 Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.

3.4. Цена Договора не включает в себя расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, и дополнительных соглашений

к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в том числе не включает стоимости услуг по подаче документов Участника на государственную регистрацию, и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению Зданием, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного акта либо Одностороннего передаточного акта).

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту после ввода Здания в эксплуатацию в срок до **«31» декабря 2025 г.** (далее – **«Дата Передачи»**). Застройщик имеет право досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику и начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника, а Участник обязуется принять такое исполнение. Условие Договора о Дате передачи может быть изменено только путём заключения Сторонами дополнительного соглашения к Договору.
- 4.2. Планируемый срок ввода Здания в эксплуатацию - 4 (четвертый) квартал 2024 года. Последним днём срока является последний рабочий день последнего месяца указанного квартала. Указанный срок является ориентировочным, указан в Проектной декларации на дату заключения Договора. Застройщик вправе осуществить ввод в эксплуатацию Здания ранее либо позднее данного срока, а также изменить срок ввода в эксплуатацию в Проектной декларации без дополнительных согласований с Участником. Застройщик не несёт ответственности перед Участником за нарушение указанного в настоящем пункте срока ввода Здания в эксплуатацию.
- 4.3. Если станет очевидно, что Застройщик не может передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 4.1 Договора, он обязуется не позднее, чем за 2 (два) месяца до Даты Передачи направить Участнику соответствующее уведомление о невозможности завершения строительства и передачи в срок и предложением об изменении Договора. Участник обязуется предоставить согласие на подписание дополнительного соглашения к Договору об изменении (продлении) срока передачи Объекта долевого строительства или отказ от продления такого срока в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Дата передачи будет считаться измененной в случае подписания Сторонами и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к Договору.
- 4.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до Даты передачи обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – **«Уведомление о готовности к передаче»**) а также о необходимости принятия Участником Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия. Если Застройщик намерен досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства, то он вправе направить Уведомление о готовности к передаче ранее установленного настоящим пунктом срока. Уведомление о готовности к передаче направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 14 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.10. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения, или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника). Дополнительно по своему усмотрению Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника.
- 4.5. Участник обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения Уведомления. Срок приемки Объекта долевого строительства Участником составляет 1 (один) рабочий день. По окончании срока приемки Объекта долевого строительства Участник обязан подписать Передаточный акт (принять Объект долевого строительства), либо составить акт о несоответствии (далее- **«Акт о несоответствии»**) в случаях выявления существенных недостатков, препятствующих использованию Объекта долевого строительства по назначению (далее- **«Существенный недостаток»**).
- 4.6. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства Существенных недостатков, которые делают его непригодным для использования по назначению, Стороны не позднее дня окончания срока приемки Объекта долевого строительства Участником составляют Акт о несоответствии, в котором указываются несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, и срок их устранения, который в любом случае не должен быть менее 30 (тридцати) календарных дней и более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты составления Акта о несоответствии. Стороны отдельно согласовали, что недостатки отделочных работ не могут признаваться существенными для целей отказа Участника от подписания Передаточного акта и/или расторжения Договора.

В случае выявления Существенных недостатков Участник вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства и, соответственно, подписания Передаточного акта до устранения таких Существенных недостатков. При этом Участник в указанном случае не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации своих расходов на устранение Существенных недостатков.

После устранения недостатков, перечисленных в Акте о несоответствии, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения (в том числе направленного посредством электронной почты) соответствующего уведомления от Застройщика.

- 4.7. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства недостатков, которые не делают его непригодным для использования по назначению, в том числе в случае наличия замечаний/претензий по отделочным работам (далее- «**Несущественные недостатки**»), Участник обязуется подписать Передаточный акт не позднее дня окончания срока приемки Объекта долевого строительства, при этом в указанном случае Стороны составляют Акт о несоответствии в части Несущественных недостатков, в котором указывают перечень недостатков и срок их устранения, который в любом случае не должен быть менее 30 (тридцати) календарных дней и более 60 (шестидесяти) календарных дней.

После устранения Несущественных недостатков, перечисленных в Акте о несоответствии, процедура приемки Объекта долевого строительства не повторяется, а факт устранения недостатков подлежит отражению в соответствующем Акте о несоответствии.

- 4.8. Обязательства Сторон по передаче Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке (далее «**Односторонний передаточный акт**») либо иного документа о передаче в порядке, определенном Договором.
- 4.9. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания, а также бремя содержания Общего имущества Здания (в том числе Земельного участка) переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Передаточного акта или составления Застройщиком Одностороннего передаточного акта в порядке, определенном Договором.
- 4.10. При уклонении, неявке или отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства в указанный в п. 4.5 Договора срок Застройщик по истечении 1 (одного) месяца со дня получения Участником Уведомления о готовности к передаче (либо со дня возвращения почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения), либо в случае неполучения Участником Уведомления о готовности к передаче в отделении почтовой связи, обслуживающем адрес Участника в срок более чем 7 (семь) рабочих дней с даты его доставки в почтовое отделение, либо в случае отказа Участника от вручения ему Уведомления о готовности под расписку, вправе составить Односторонний передаточный акт в отношении Объекта долевого строительства. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание по любым причинам Передаточного акта либо Акта о несоответствии в предусмотренный Договором срок.
- 4.11. Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного акта позднее срока, указанного в п. 4.1 Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо недостатков Объекта долевого строительства, не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 4.1 Договора.
- 4.12. Отказ Участника от подписания Передаточного акта должен быть письменным, мотивированным содержащим описание оснований отказа, ссылки на применимые условия российского законодательства и Договора. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника от подписания Передаточного акта и приемки Объекта долевого строительства признаётся обоснование такого отказа указанием на:
- 4.12.1. наличие Несущественных недостатков;
- 4.12.2. несоответствие Кадастровой площади Общей проектной площади, указанной в Договоре в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- 4.12.3. несоответствие площади Объекта долевого строительства, установленной Участником самостоятельно и/или привлеченными им третьими лицами в ходе приёмки Объекта долевого строительства и Кадастровой площади, указанной в Передаточном акте/Одностороннем передаточном акте и в ЕГРН;
- 4.12.4. использование во внутренней отделке Объекта долевого строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- 4.12.5. неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- 4.12.6. внесение Застройщиком изменений в Проектную документацию в установленном законодательством порядке.

Вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта долевого строительства и не могут быть признаны Существенными недостатками. В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от Договора, и/или требовать возврата Цены Договора или отказаться от приемки Объекта долевого строительства или требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта долевого строительства, или требовать соразмерного уменьшения Цены Договора или требовать компенсации расходов на устранение недостатков своими силами.

- 4.13. Подписание Сторонами Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты неустоек, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и иным действующим законодательством.
- 4.14. Участник не имеет права требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства до момента оплаты Цены Договора в полном объеме, в том числе, если применимо, до оплаты Суммы увеличения. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику до полной оплаты Цены Договора, в том числе, если применимо, оплаты Суммы увеличения, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный настоящим Договором. При этом, в случае удержания Застройщиком Объекта долевого строительства после готовности к передаче, Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в полном объеме.
- 4.15. Участник извещен и согласен, что после оформления Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания в установленном законодательством РФ порядке Здание будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией. При этом Участник уведомлен и осознаёт, что не подписание договора с организацией, осуществляющей эксплуатацию Здания в силу действующего российского законодательства не может являться основанием для неоплаты Участником счетов на оплату коммунальных ресурсов, потребленных в Объекте долевого строительства и Общем имуществе, а также эксплуатационных услуг и услуг по управлению Зданием, выставляемых такой организацией.
- 4.16. Участник извещен и согласен с тем, что в результате выполнения Отделочных работ площадь Объекта долевого строительства может оказаться меньше Кадастровой площади, установленной по результатам обмеров кадастрового инженера, осуществляемых до ввода Здания в эксплуатацию, и указанной в ЕГРН и Передаточном акте (либо Одностороннем передаточном акте). В том числе, возможно отклонение более чем на 5 % (пять процентов) от Общей проектной площади и/или Кадастровой площади. Такое изменение (уменьшение) площади Объекта долевого строительства по сравнению с Общей проектной площадью и/или Кадастровой площадью:
 - (1) не является основанием для пересмотра Цены Договора в меньшую сторону;
 - (2) не является нарушением условий Договора и/или действующего законодательства.
 - (3) не является основанием для предъявления Застройщику требований/претензий, связанных с уменьшением площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) процентов;
 - (4) не накладывает на Застройщика обязанности производить обмеры Объекта долевого строительства после завершения Отделочных работ и вносить сведения о такой уменьшенной площади Объекта долевого строительства в ЕГРН и Передаточный акт или Односторонний передаточный акт.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, строительно-техническим нормам и правилам, является разрешение на ввод Здания в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.
- 5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту либо со дня составления Застройщиком Одностороннего передаточного акта.
- 5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства в Здании. Участник долевого строительства вправе предъявлять Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками Объекта долевого строительства при условии, если такие недостатки не выявлены и не могли быть выявлены во время приёмки Объекта долевого строительства.
- 5.4. Гарантийный срок на выполненные Застройщиком в Объекте долевого строительства Отделочные работы, согласно перечню в Приложении №3 к Договору, составляет 12 (двенадцать) календарных месяцев с даты подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Одностороннего передаточного акта, при этом гарантийный срок на оборудование, материалы и комплектующие, использованные в Отделочных работах,

Стороны утверждают равным гарантийному сроку, установленному на такое оборудование, материалы, комплектующие его изготовителем.

Гарантийный срок, установленный в настоящем пункте, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

- 5.5. В случае выявления в течение гарантийных сроков, указанных в настоящем Договоре, Существенных недостатков возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта долевого строительства и не связанных с нормальным износом, Участник вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных недостатков в разумный срок, который в любом случае должен составлять не менее 30 (тридцати) и не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами ведомости недостатков (дефектовой ведомости). При этом Участник не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных недостатков.
- 5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, Отделочных работ, элементов, использованных в Отделочных работах, и/или оборудования, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или элементов использованных в Отделочных работах, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или элементов, использованных в Отделочных работах, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, элементов, использованных в Отделочных работах, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 5.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок не действует в отношении Объекта долевого строительства.

6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. **[ВЫБРАТЬ ПРИМЕНИМОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: (а) для подачи документов на бумажном носителе:** «Обеспечить подачу в Регистрирующий орган необходимых документов Застройщика для государственной регистрации Договора при условии исполнения Участником обязательства по открытию Счёта-эскроу и/или (если применимо) аккредитива в соответствии с Приложением №4 к Договору.» **(б) для электронной регистрации:** «Осуществить все необходимые со стороны Застройщика действия для подачи комплекта необходимых документов Сторон в виде электронных документов и/или электронных образов документов на государственную регистрацию Договора в электронном виде (электронная регистрация) при условии исполнения Участником обязательства по открытию Счёта-эскроу и/или (если применимо) аккредитива в соответствии с Приложением №4.»]

6.1.2. По окончании строительства и получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику по Передаточному акту либо Одностороннему передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником своих обязательств по Договору.

- 6.2. Участник обязуется:

6.2.1. Предоставить Застройщику комплект всех необходимых в соответствии с действующим российским законодательством документов, а также всех необходимых согласий на заключение Договора для государственной регистрации Договора не позднее даты подписания Договора **[ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПУНКТ ДОПОЛНЯЕТСЯ ФРАЗой:** «в том числе: нотариально удостоверенное заявление Участника о том, что Участник в браке не состоит, либо согласие супруга Участника на приобретение Объекта долевого строительства, либо нотариально удостоверенную копию заключенного Участником брачного договора.»]

6.2.2. **[ВЫБРАТЬ ПРИМЕНИМОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ: (а) для подачи документов на бумажном носителе:** «Обеспечить подачу в Регистрирующий орган необходимых документов Участника для государственной регистрации Договора в дату и время, указанные Застройщиком.» **(б) для электронной регистрации:** «Осуществить не позднее даты, указанной Застройщиком, все необходимые со стороны Участника действия для подачи комплекта необходимых документов Сторон в виде электронных документов и/или

- 6.2.3. Уплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные Договором.
- 6.2.4. Обеспечить в случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору подачу в Регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента его подписания.
- 6.2.5. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном Договором.
- 6.2.6. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание Общего имущества, соразмерно доле Участника в праве общей собственности на это имущество, для чего не позднее дня подписания Передаточного акта заключить с управляющей организацией, осуществляющей управление Зданием в соответствии с ч. 14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, соответствующий договор, после подписания Передаточного акта вступить в договор аренды Земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора.
- 6.2.7. Обеспечить подачу в Регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в течение 1 (одного) месяца с момента подписания Передаточного акта.
- 6.2.8. С момента подписания Передаточного акта и до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются перепланировкой или переоборудованием.
- 6.2.9. Не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Здании работы, которые затрагивают его фасад и элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).
- 6.2.10. Извещать Застройщика об изменениях своего имени/наименования, адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, путем направления уведомления в порядке, предусмотренном разделом 11 Договора, с приложением нотариально удостоверенных копий документов, подтверждающих произошедшие изменения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты таких изменений.
- 6.2.11. Исполнять иные обязанности участника долевого строительства, предусмотренные действующим российским законодательством.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ

- 7.1. Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора в полном объеме при условии выполнения всех требований/ограничений, предусмотренных настоящим Договором, а именно:
- 7.1.1. В случае неполной оплаты Цены Договора Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 7.1.2. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается не ранее государственной регистрации Договора и до подписания Передаточного акта, либо составления Застройщиком Одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 7.1.3. Участник вправе уступать права требования по Договору третьим лицам только при условии получения согласия Застройщика на совершение такой уступки в письменной форме. Все последующие уступки прав по настоящему Договору, совершаемые новым участником долевого строительства (цессионарием), могут осуществляться только при условии получения согласия Застройщика на совершение таких уступок в письменной форме. Положения настоящего пункта распространяются на уступку любых прав, которые могут возникнуть из Договора (в том числе будущих требований), включая право требования возмещения/выплаты убытков и (или) неустойки (штрафа, пеней) и иных причитающихся Участнику в соответствии с Договором и (или) законом денежных средств.
- 7.2. Участник обязан уведомить нового участника долевого строительства (цессионария) в договоре уступки прав требования по настоящему Договору (далее – «**Договор уступки**») о необходимости письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации

Договора уступки путем предоставления Застройщику подлинного экземпляра Договора уступки с отметкой о государственной регистрации, а также о последствиях несоблюдения положений п. 3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- 7.3. Уступка прав требования по настоящему Договору, включая право требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 2.1 настоящего Договора) не допускается.
- 7.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, прав требования по настоящему Договору, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника, к новому участнику долевого строительства переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с действующим российским законодательством и Договором.
- 8.2. В случае нарушения Участником установленного Договором срока внесения платежей, предусмотренных Приложением №4 к Договору, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере и порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.
- 8.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. В случае если Застройщик задерживает передачу Объекта долевого строительства, указанный размер неустойки рассчитывается от цены Объекта долевого строительства, передача которого Участнику была задержана.

В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств.

- 8.4. В случае уступки прав требования по настоящему Договору Участником с нарушением любого из требований, перечисленных в п. п. 7.1.1 - 7.1.3, - Застройщик вправе взыскать, а Участник обязуется уплатить по первому письменному требованию неустойку в виде штрафа в размере 5% (пять процентов) от Цены Договора.
- 8.5. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора и/или её части на расчетный счёт Застройщика, либо 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 Участника (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными и муниципальными органами, оплаты Застройщиком банковских комиссий), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 8.6. В случае не извещения или несвоевременного извещения Застройщика об изменениях в соответствии с п. 6.2.10 Договора, Участник несет ответственность за вызванные таким не уведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков, а также обязан уплатить Застройщику по первому письменному требованию неустойку в виде штрафа в размере 1% (один процент) от Цены Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств непреодолимой силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства непреодолимой силы. Обязанность доказывания факта наступления и продолжительности Обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства.
- 9.2. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после начала действия Обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств.
- 9.3. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торговой-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.

- 9.4. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия
- 9.5. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к настоящему Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким образом к предусмотренным при заключении Договора условиям. Если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента начала переговоров, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Договора.

10. НАПРАВЛЕНИЕ ЮРИДИЧЕСКИ ЗНАЧИМЫХ СООБЩЕНИЙ

- 10.1. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой Стороны (за исключением сообщений и уведомлений для которых Законом № 214-ФЗ установлен специальный порядок направления), должны направляться только следующим образом:

10.1.1. Участник направляет юридически значимые сообщения Застройщику по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на момент отправки сообщения.

10.1.2. Застройщик направляет юридически значимые сообщения Участнику по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 14 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.10. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения. Направление юридически значимых сообщений Застройщиком Участнику также считается надлежащим в случае их публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на официальном сайте Застройщика в сети «Интернет», а также в случае направления на адрес электронной почты Участника, указанный в Договоре.

- 10.2. Сообщения и уведомления, прямо предусмотренные Законом № 214-ФЗ, и направляемые в установленном законом порядке:

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

10.2.2. Уведомление о готовности к передаче направляется Застройщиком Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 14 Договора, либо по адресу, указанному в извещении об изменении адреса Участника, соответствующему требованиям п. 6.2.10. Договора, в случае получения Застройщиком такого извещения, или вручается под расписку Участнику (либо представителю Участника).

- 10.3. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными настоящим разделом Договора способами и исключительно по адресам, определенным согласно правилам настоящего раздела Договора. Направление сообщения иным способом и (или) по другим адресам не может считаться надлежащим.

11. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 11.1. Стороны будут стремиться разрешить все споры и разногласия, вытекающие из Договора путём переговоров. При этом Стороны установили обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров.
- 11.2. Сторона, которая считает, что ее права нарушены (далее - «**Заинтересованная Сторона**»), обязана направить другой Стороне письменную мотивированную претензию. Срок рассмотрения претензии и направления ответа на неё составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения претензии. В случае неполучения ответа на претензию в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента её направления спор может быть передан на рассмотрение в суд.
- 11.3. В случае если спор не был разрешен Сторонами в претензионном порядке, они передают его на рассмотрение в [ФОРМУЛИРОВКА ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ: «районный суд общей юрисдикции города Москвы по месту нахождения Объекта долевого строительства.» ФОРМУЛИРОВКА ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ИП: «в Арбитражный суд города Москвы.»].

12. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 12.1. Изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания Дополнительного соглашения и зарегистрировано в Регистрирующем органе.

- 12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренных Законом № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа Стороны от исполнения Договора настоящий Договор считается прекращённым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.
- 12.3. Невнесение денежных средств Участником на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения договора счета эскроу является основанием для отказа Эскроу-агента от договора счета эскроу, что, в свою очередь, влечет право Застройщика на односторонний отказ от настоящего Договора в порядке, установленном Законом №214-ФЗ.
- 12.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям до ввода Здания в эксплуатацию, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со Счета эскроу подлежат возврату Участнику путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, реквизиты которого указаны в договоре счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
- 12.5. В случае расторжения Договора по любым основаниям после ввода Здания в эксплуатацию и перечисления Эскроу-агентом Застройщику депонированной суммы со Счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства (за вычетом всех штрафов и неустоек, предусмотренных Договором) в течении 45 (Сорока пяти) рабочих дней с момента прекращения Договора, если иной срок не предусмотрен действующим российским законодательством, при этом такой возврат осуществляется путем перечисления Застройщиком денежных средств на банковский счет Участника, указанный в настоящем Договоре или дополнительно письменно сообщенный Участником Застройщику.
- 12.6. Существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.
- 12.7. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством и Договором.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 13.1. Участник дает свое согласие на передачу Застройщиком права аренды Земельного участка, а также Здания в залог любому банку или кредитной организации, имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (лицензии), выданного Банком России.
- 13.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов Регистрирующий орган даст заключение о невозможности государственной регистрации Договора, либо дополнительных соглашений к Договору, Стороны обязаны в течение 10 (десяти) рабочих дней привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов, а также их подачи в Регистрирующий орган.
- 13.3. Участник, заключая Договор:

13.3.1. дает заверение и гарантирует, что на момент подписания Договора [ФОРМУЛИРОВКА ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ и ИП: 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 его совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.] [ФОРМУЛИРОВКА ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ: в отношении него не возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве), не подано в установленном российском законодательством порядке сообщение о намерении признания его несостоятельным (банкротом), у него имеются все необходимые в силу действующего законодательства и уставных/корпоративных документов одобрения и согласования на заключение Договора, лицо, подписывающее Договор, надлежащим образом на то уполномочено, действует добросовестно в интересах Участника, Участник заключает Договор своей волей и в своём интересе, понимает содержание Договора, права

и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий]. Данное заверение имеет существенное значение для Застройщика;

13.3.2. подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией и документами, размещенными Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства;

13.3.3. подтверждает, что проинформирован о том, что на момент заключения Договора в ЕГРН зарегистрирован объект незавершенного строительства с кадастровым номером 77:07:0005007:6248 по адресу: г. Москва, ул. Василисы Кожиной, вл. 25 (далее - «**Объект незавершенного строительства**»);

13.3.4. дает согласие на передачу наружных инженерных сетей, после ввода в эксплуатацию, на баланс ресурсоснабжающих организаций для дальнейшей эксплуатации;

13.3.5. дает согласие на межевание Земельного участка в случае необходимости, при условии, что такое межевание отвечает требованиям действующего российского законодательства;

13.3.6. подтверждает, что проинформирован о залоге (ипотеке) Земельного участка и Объекта незавершенного строительства в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ИНН: 7707083893) по Договору ипотеки №9090/И1 от 30.04.2020 г., заключенному между Застройщиком и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: по 14.04.2023 г) и зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 12.05.2021 года, а также дает свое согласие на передачу Застройщиком Земельного участка и Объекта незавершенного строительства в залог любому банку или кредитной организации, имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (лицензии), выданного Банком России.

13.4. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны и/или должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов и/или получена из официальных и/или иных открытых источников и/или раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны и/или раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору и/или раскрывается потенциальным приобретателям Объекта долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по настоящему Договору. В случае раскрытия информации в нарушение условий настоящего пункта нарушившая обязательство Сторона обязана возместить все понесенные другой Стороной убытки.

13.5. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ, а также Федеральным законом от 22.05.2003 года №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» даёт Застройщику согласие на обработку и использование Застройщиком всеми не запрещёнными действующим законодательством способами, в т. ч. осуществление сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, передачи (распространения, предоставления), обезличивания, блокирования персональных данных Участника в целях исполнения настоящего Договора, а именно, информации о: фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе Участника, номере основного документа, удостоверяющего его личность, сведениях о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, номере ИНН, СНИЛС, номере телефона, адресе электронной почты а также любой иной информации, относящейся прямо или косвенно к личности Участника и ставшей известной Застройщику в связи с заключением Договора и необходимой для соблюдения норм законодательства в сфере применения онлайн-ККТ, для выдачи чеков посредством их отправки на телефонные номера и/или адрес электронной почты. Участник подтверждает, что даёт согласие добровольно, информирован о том, что хранение и обработка информации будут осуществляться Застройщиком в том числе использованием автоматизированных информационных систем, а также на бумажном носителе с непосредственным участием человека. Настоящее согласие дано Участником в том числе на изготовление Застройщиком копий документов, содержащих информацию о персональных данных Участника.

Участник также подтверждает, что даёт своё согласие на раскрытие Застройщиком в случае необходимости персональных данных Участника в связи с исполнением Договора третьим лицам, в том числе кредитующему Застройщика банку, органам и должностным лицам Федеральной налоговой службы РФ, Комитету города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, Застройщик вправе раскрывать для совершения вышеуказанных действий в необходимом объёме информацию персональных данных Участника, а также предоставлять таким лицам документы, содержащие такую информацию.

Настоящее согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 14.1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
- 14.2. Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно Объекта долевого строительства, подписан Сторонами добровольно и не наносит Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.
- 14.3. **[Выбрать применимое:**

в случае подписания Договора на бумажном носителе: «Договор составлен на русском языке в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Регистрирующего органа и один экземпляр для Эскроу-агента».

в случае подписания Договора в электронном виде: «Договор составлен на русском языке, заключен Сторонами в простой письменной форме и подписан с помощью усиленных квалифицированных электронных подписей Сторон.»]

- 14.4. Приложения к Договору:

Приложение №1 - Основные характеристики.

Приложение №2 – План Объекта долевого строительства.

Приложение №3 – Описание Отделочных работ, выполняемых в Объекте долевого строительства.

Приложение №4 – График платежей.

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик «ВКС
ИНВЕСТ»**

Юридический адрес:
115054, город Москва, Валовая улица, дом 26
ИНН 7704597763
КПП 770501001
ОГРН 1067746554886

Р/счет 40702810938000229196
В ПАО Сбербанк
К/счет: 30101810400000000225 _____
БИК 044525225

От имени Застройщика:

Генеральный директор
М.П.

Участник:

[ФИО Участника],
пол: _____, дата рождения: _____
года, гражданство: _____, место рождения:
_____,
паспорт _____, выдан
_____, _____ года,
зарегистрированный(-ая) _____ по адресу:
_____.
СНИЛС: _____
ИНН: _____
Телефон: _____
e-mail: _____

Счёт №: _____
В банке: _____
БИК: _____
к/с: _____

От имени Участника:

[ФИО УЧАСТНИКА]

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с Разрешением на строительство	Многофункциональный деловой комплекс с гостиничными номерами и подземной парковкой.
Строительный адрес	Москва, ЗАО, район Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, вл. 25/1
Вид:	Нежилое здание
Назначение:	Нежилое
Количество этажей:	17 +2 подземных
Общая (проектная) площадь Здания (кв. м):	26 408,00
Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	В
Сейсмостойкость:	5 и менее баллов

2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Условный номер	_____
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	№ _____
Номер секции	№ _____
Общая проектная площадь (кв. м.)	
Количество комнат	

Характеристики Объекта долевого строительства, в т. ч. Общая проектная площадь и площадь составных частей Объекта долевого строительства, являются проектными. Фактические характеристики Объекта долевого строительства, в т. ч. Кадастровая площадь, площадь составных частей Объекта долевого строительства, могут отличаться от проектных и определяются после окончания строительства Здания на основании экспликации технического плана Здания, изготовленного кадастровым инженером до ввода Здания в эксплуатацию, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и указываются в ЕГРН, Передаточном акте или одностороннем Акте о передаче Объекта долевого строительства, при этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

ПОДПИСИ СТОРОН:

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

[ФИО Участника]

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1.1. План Объекта долевого строительства (выделен цветом), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства

Изображение

Экспликация помещений Объекта долевого строительства

- 1.2. План Объекта долевого строительства (выделен цветом), отображающий в графической форме местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Здания

Изображение

Участник извещен и согласен, что:

- (a) план Объекта долевого строительства носит информационный характер межкомнатные двери, межкомнатные перегородки, кухонные плиты, сантехнические приборы не устанавливаются. На Плане Объекта долевого строительства указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.
- (b) параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
- (c) расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов, а также направление их движения могут быть изменены Застройщиком по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта долевого строительства.

ПОДПИСИ СТОРОН:

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

[ФИО Участника]

**ОПИСАНИЕ ОТДЕЛОЧНЫХ РАБОТ,
ВЫПОЛНЯЕМЫХ В ОБЪЕКТЕ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Характеристика		Статус	Описание
1. Механические системы			
1.1	Система отопления	В наличии	Предусмотрена водяная система отопления, двухтрубная, независимая. Отопительные приборы - конвекторы
1.2	Система водоснабжения	В наличии	Предусмотрена трубная разводка сетей холодного и горячего водоснабжения с установкой сантехнической арматуры и санфаянса.
1.3	Система канализации	В наличии	Предусмотрена трубная разводка сетей канализации с установкой сантехнической арматуры и санфаянса.
1.4	Система вентиляции	В наличии	Приточный воздух естественным образом подается в жилые зоны гостиничных номеров, вытяжка осуществляется механически из помещений санузлов, кухонь, гардеробных.
1.5	Система кондиционирования	В наличии	Предусмотрена система кондиционирования на базе мультисплит-систем
1.6	Система спринклерного пожаротушения и противопожарного водопровода	В наличии	Предусмотрены системы спринклерного пожаротушения и противопожарного водопровода
2. Электрические системы			
2.1.	Светотехническое оборудование	В наличии	Предусмотрены светильники в соответствии с дизайн-проектом
2.2.	Электрические системы	В наличии	Предусмотрен силовой распределительный щит и выполнена разводка системы освещения и силовых розеточных групп, предусмотрена установка оконечных устройств, выключателей и розеток в соответствии с дизайн-проектом.
3. Системы противопожарной защиты			
3.1.	Система автоматической пожарной сигнализации	В наличии	Предусмотрено оснащение оборудованием автоматической пожарной сигнализаций.
3.2.	Система оповещения и управления эвакуацией	В наличии	Предусмотрено оснащение всех помещений системой оповещения о пожаре и других чрезвычайных ситуациях для безопасной эвакуации.
4. Информационные системы			
4.1.	Телефонизация, IP-TV, доступ в интернет)	В наличии	Предусмотрена разводка слаботочных кабельных трасс.
5.	Стены и перегородки	В наличии	Межквартирные стены –газобетонный блок или пеноблок или аналог со схожими шумозащитными характеристиками.

Характеристика		Статус	Описание
			Внутренние перегородки - газобетонный блок, пеноблок, ГКЛ или аналог Стены отделаны согласно дизайн-проекту
6.	Потолки	В наличии	Устройство потолка из ГКЛ.
7.	Полы	В наличии	Полы в санузлах – керамогранит, керамическая плитка либо аналог Полы в прочих помещениях – паркетная доска, инженерная доска либо аналог
8.	Двери	В наличии	Входная дверь – металлическая дверь с внешней отделкой в соответствии с дизайн-проектом входных групп. Межкомнатные в соответствии с дизайн-проектом.
9.	Окна	В наличии	Окна: алюминиевый профиль. Открывающиеся створки для проветривания.
10.	Место под установку кухонь	В наличии	Ниша или место под установку кухонного гарнитура / встраиваемой кухни. Сделаны подводы под электричество, ХВС, ГВС, канализацию.
11.	Сантехническое оборудование	В наличии	Сделаны подводы горячей, холодной воды и канализации в места установки сантехнического оборудования. Санфаянс - в соответствии с дизайн-проектом. Смесители и душевая фурнитура – в соответствии с дизайн-проектом.

В рамках проведения Отделочных работ Застройщик руководствуется разработанным дизайн-проектом, и использует по своему выбору любые из следующих брендов, которые являются предварительными и могут быть изменены в процессе разработки документации, для обозначения уровня отделочных материалов и оснащения: VILLEROY&BOCH, VITRA, ROCA, GROHE, GEBERIT, TECE, HANSGROHE, FINEX, KARELIA, SIBERIAN FLOORS, LAMINAM, ITALON, KERAMA MARAZZI, HAIER, KENTATSU, VTS, NED, WHEIL, SPL, VARMANN и другие.

Участник извещен и согласен, что:

- (а) Участник не вправе требовать от Застройщика внесения каких-либо изменений в настоящее Приложение №3;
- (б) в случае снятия изготовителем с производства используемых для Отделочных работ материалов и/или оборудования, увеличения их стоимости, внесения изменений в Проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах, Застройщик вправе заменить оборудование и/или материалы, используемые при выполнении Отделочных работ, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены Договора;
- (с) вышеуказанные изменения не являются изменением условий Договора о характеристиках и качестве Объекта долевого строительства, не являются нарушением условий Договора, а также не предоставляют Участнику долевого строительства прав отказаться от подписания Передаточного акта, требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены Договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер ответственности, а также использования Участником заменяемых Застройщиком материалов и/или оборудования либо выдачи каких-либо указаний Застройщику по поводу Отделочных работ. Внесение таких изменений не требует специального уведомления Участника и подписания дополнительного соглашения к Договору;

ПОДПИСИ СТОРОН:

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

Генеральный директор
м.п.

[ФИО Участника]

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

[Вариант для расчетов без аккредитива]

СУММА ПЛАТЕЖА (в рублях)	СРОК ВНЕСЕНИЯ НА СЧЁТ ЭСКРОУ

ПОДПИСИ СТОРОН:

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

[ФИО Участника]