

**Если эл регистрация**

Настоящий Договор участия в долевом строительстве подписан сторонами усиленными квалифицированными электронными подписями/квалифицированными сертификатами ключей проверки электронной подписи и будет представлен на государственную регистрацию в электронном виде, соответствующем содержанию приведенного текста договора

QR-код

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

город Москва \_\_\_\_\_

ООО «Специализированный застройщик Ильинка 3/8» (далее «Застройщик»), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, удостоверенной \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Если физическое лицо**

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

**Если юридическое лицо**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (далее «Участник»), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, удостоверенной \_\_\_\_\_, зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_

**Если ИП**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, ОГРИП \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

(далее «Участник») с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Комплекс – "Реставрация и приспособление выявленных объектов культурного наследия в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко- градостроительной среды исторического квартала под Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой" по адресу: **улица Ильинка, д.3/8, стр.3, 4; Богоявленский переулок, д.6, стр.1, Тверской район, Центральный административный округ города Москвы.** ЭТАП II. Историческая часть гостиничного комплекса. «Реставрация и приспособление объектов культурного наследия «Комплекс торговых зданий «Богоявленские линии», 1870-е года – Южный торговый корпус, 1871 год» расположенный по адресу: г. Москва, ЦАО, Богоявленский переулок, дом 6, строение 1 и «Теплые Торговые ряды, 1864-1869 года, арх. А.С.Никитин (в основе строения 2 – здание Новгородского архиерейского подворья XVII-XVIII вв.)» расположенные по адресу: г. Москва, улица Ильинка, дом 3/8, стр.3 и стр.4» (Блок 1,2,3), общей площадью 2 530,6 кв. м. После завершения строительства Комплекса ему будет присвоен постоянный адрес.

1.1.2. Объект - **нежилое помещение**, являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п. 2.1 Договора и Приложениях к настоящему Договору, подлежащее передаче участнику долевого строительства, указанному в п. 1.1.3. Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, и входящее в состав Комплекса, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. Договора, при условии выполнения участником долевого строительства всех принятых на себя по Договору обязательств. План расположения Объекта в строящемся Комплексе приведен в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

**Если 1 ФЛ**

1.1.3. **Участник** - участник долевого строительства, передающий по Договору денежные средства Застройщику, который принимает на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса, после исполнения которых, у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

**Если несколько ФЛ**

1.1.3. **Участник** – \_\_\_\_\_, выступающие на стороне участника долевого строительства, передающие по Договору в качестве целевого финансирования денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Комплекса и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Комплексе.

Указанные лица являются солидарными должниками по требованиям Застройщика об исполнении ими Договора и солидарными кредиторами по требованиям к Застройщику об исполнении им Договора.

1.1.4. Застройщик – **ООО «Специализированный застройщик Ильинка 3/8»**, имеющее на праве(-ах), указанном(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, земельный(-е) участок(-ки), привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания), как оно определено в Федеральном законе 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», на этом(-их) земельном(-их) участке(-ах) Комплекса, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение №77-203000-000114-2022 от 02 февраля 2022 года на строительство Комплекса;

1.1.4.2. опубликованную Застройщиком в сети «Интернет» на сайте <https://нам.дом.рф/> проектную декларацию;

1.1.4.3. на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001009:11, площадью 4 212 +/-7 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Ильинка, вл. 3/8, стр. 3, 4, пер. Богоявленский, вл. 6, стр. 1, на основании Договора аренды земельного участка № М-01-006340 от 01.08.1996 (далее – «договор аренды»), зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 18.09.2012 г. № 77-77-14/027/2012-783 с учетом дополнительного соглашения от 30.07.2012 г. к договору аренды земельного участка, дополнительного соглашения от 02.03.2017 г. к договору аренды земельного участка, дополнительное соглашение от 24.12.2019 к договору аренды земельного участка, дополнительное соглашение от 23.12.2021 к договору аренды земельного участка (далее именуемый – «земельный участок» или «земельные участки»).

Указанный земельный участок находится в залоге у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» на основании Договора Последующей Ипотеки № 699/181-21 от 27.08.2021, заключенного между АО «Банк ДОМ.РФ» и Застройщиком (запись о государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости от 15.09.2021г. № 77:01:0001009:11-77/055/2021-7).

1.1.4.4. Характеристики земельного(-ых) участка(-ов), указанного(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, могут быть изменены (либо из него(-их) могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Комплекса. Настоящим Участник дает Застройщику свое согласие на образование земельных участков из земельного(-ых) участка(-ов), указанного(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, при его(-их) разделе, объединении или перераспределении, а также на использование земельного(-ых) участка(-ов), указанного(-ых) в п. 1.1.4.3. Договора, и земельных участков, образованных при его(-их) разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых, культурно-бытовых и иных зданий, строений сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

1.1.5. Правовым основанием заключения Договора является Федеральный закон №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершённый строительством Объект органом, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.1.7. Холодные/летние помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.8. Участник подтверждает, что при подписании Договора Застройщик ознакомил Участника с порядком расчетов по Договору.

1.1.9. Настоящим, в соответствии со статьей 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации, Участник заверяет, что не имеет гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.3.2022 г. №430-р.

**1.2. Участник подтверждает, что при подписании Договора Застройщик уведомил Участника о том, что строительство Объекта осуществляется в составе Комплекса, состоящего в том числе из зданий, являющихся выявленными объектами культурного наследия, а именно: «Комплекс торговых зданий «Богоявленские линии», 1870-е гг. – Южный торговый корпус, 1871г.» по адресу: г. Москва, ЦАО, Богоявленский переулок, д. 6, стр. 1», «Теплые Торговые ряды, 1864-1869 гг., архитектор А.С. Никитин (в основе строения 2 – здание Новгородского архиерейского подворья XVII-XVIII вв.)», расположенные по адресу: г. Москва, ул. Ильинка, д. 3/8, стр. 3 и стр. 4»; все мероприятия по строительству и эксплуатации Объекта осуществляются с соблюдением законодательства Российской Федерации в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также с учетом требований Охранных обязательств от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11, от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11-1, от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11-2, выданных Департаментом культурного наследия г. Москвы.**

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс и после получения разрешения на ввод

в эксплуатацию Комплекса передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

Объект имеет следующие проектные характеристики:

столбец 1	столбец 2	столбец 3	столбец 4
Квартал	Корпус	Блок/Здание	Секция
столбец 5	столбец 6	столбец 7	столбец 8
Крыло	Условный номер Объекта	Номера помещений, входящих в площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений)	Этаж/уровень
столбец 9	столбец 10	столбец 11	столбец 12
Кол-во комнат	Проектная площадь Объекта (без учета холодных/летних помещений), кв.м.	Проектная площадь летних помещений, входящих в состав Объекта, без учета понижающих коэффициентов, кв.м.	Проектная общая площадь Объекта (сумма столбцов 10 и 11), кв.м.

Проектная общая площадь Объекта, указанная в столбце 12 приведенной в настоящем пункте таблицы (далее – «Таблица»), является ориентировочной. Окончательная общая площадь Объекта, включая площади холодных/летних помещений (согласно действующему законодательству), будет определена Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию по результатам обмеров Объекта кадастровым инженером при выполнении кадастровой деятельности (далее – Фактическая площадь Объекта). Фактическая площадь Объекта указывается Сторонами в акте приема-передачи Объекта. Номер Объекта, указанный в столбце 6, является условным и может быть изменен по результатам кадастровой деятельности.

Объект будет передан Участнику без специальных и отделочных работ, контуры внутренних стен Объекта размечаются трассировкой высотой в 1 кирпич, кроме помещений с мокрыми зонами (ванная, туалет), которые огорожены перегородками из полнотелого кирпича на всю высоту Объекта, мебелировки, а также разводки инженерных коммуникаций (за исключением отопления).

После ввода Комплекса в эксплуатацию Участник выполняет дальнейший монтаж перегородок в соответствии с проектом, внесение изменений Участником в планировочные решения осуществляются с соблюдением законодательства Российской Федерации в области сохранения, использования и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также с учетом требований Охранных обязательств от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11, от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11-1, от 24.10.2012 г. № 16-23/005-1041/11-2, выданных Департаментом культурного наследия г. Москвы.

2.2. Участник осуществляет целевое финансирование строительства Объекта исключительно для использования в последующем для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта), определенная на момент подписания Договора, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_ копейки, из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_\_ копейки за один квадратный метр Проектной общей площади Объекта, указанной в столбце 12 Таблицы.

3.2. Цена Договора может быть изменена Сторонами без подписания Дополнительного соглашения, в случаях, предусмотренных пп. 3.4.1. и 3.4.2. Договора.

Все денежные суммы в Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (рублей)	Срок оплаты денежной суммы (включительно)	Источник денежных средств
1		5 рабочих дней с даты регистрации договора	Собственные средства

2			Собственные средства
3			Собственные средства
4			Собственные средства
5			Собственные средства
ИТОГО:			

Оплата цены Договора производится путем перечисления денежных средств Участником на эскроу счет, открытый в Банке ДОМ.РФ в порядке и сроки, установленные сторонами в п.п. 3.3., 3.3.1. – 3.3.4. Договора.

В расчетном документе Участник указывает назначение платежа:

«Оплата по договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. ( \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_). НДС не облагается.».

**Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.**

#### **Если рассрочка**

В соответствии с оплатой цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора и графиком платежей, указанным в п. 3.3. Договора ипотека в силу закона в пользу Застройщика не возникает.

Если государственная регистрация Договора будет произведена позже наступления даты второго и/или последующих платежей, указанных в графике платежей (п.3.3 Договора), внесение таких платежей осуществляется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора без применения к Участнику штрафных санкций. В случае наступления указанного события, при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств в соответствии с п. 5.1.4. Договора, обязательства Участника не считаются исполненными в нарушение сроков оплаты.

#### **Если юридическое лицо или индивидуальный предприниматель**

3.3.1. Заключая Договор, Застройщик и Участник предлагают Акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»), являющемуся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 года Банком России, местонахождение: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО (далее и ранее – Банк ДОМ.РФ), адрес электронной почты [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), номер телефона 8 800 775-86-86, заключить трехсторонний Договор счета эскроу на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п.2.1. Договора;
- депонируемая сумма указана в п.3.1. Договора;
- порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения указан в п.3.3. Договора;
- срок условного депонирования – до **31.03.2025 года**;
- реквизиты Застройщика для перечисления денежных средств со счета эскроу указаны в п.11 Договора;
- эскроу-агент – Банк ДОМ.РФ;
- депонент счета эскроу – Участник;

- реквизиты Участника для перечисления Участнику денежных средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ, указываются Участником в заявлении на открытие счета эскроу / Договоре счета эскроу /предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

В соответствии с Договором счета эскроу Участник обязуется перечислить на открытый Банком ДОМ.РФ счет эскроу денежные средства, а Банк ДОМ.РФ разместить на счете эскроу полученные денежные средства, обеспечить сохранность полученных денежных средств и передать их Застройщику при возникновении обстоятельств, предусмотренных настоящим Договором.

3.3.1.1. В связи с особенностями учета счетов эскроу эскроу-агентом в договоре счета эскроу, заключенном для расчетов по настоящему Договору на Объект, будет использоваться следующее наименование Комплекса - Реставрация и приспособление выявленных объектов культурного наследия в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды исторического квартала под Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой. (Блоки 1, 2, 3), расположенный по адресу: улица Ильинка, д.3/8, стр.3, 4; Богоявленский переулок, д.6, стр.1, Тверской район, Центральный административный округ города Москвы.

3.3.1.2. В случае отказа Банка ДОМ.РФ (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Банком ДОМ.РФ договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

### **Если не эл регистрация**

3.3.2. Настоящим Участник уполномочивает Застройщика на представление последним в Банк ДОМ.РФ. электронной копии настоящего Договора.

Настоящим Застройщик уполномочивается предоставить в Банк ДОМ.РФ. электронную копию зарегистрированного Договора и копию электронного документа (копию электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости), содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, которые Застройщик обязуется предоставить в Банк ДОМ.РФ. в течение 14 (четырнадцати) дней с даты государственной регистрации Договора.

Застройщик также обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в Банк ДОМ.РФ. документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу, указанные в Общих условиях открытия и обслуживания счета эскроу Банка ДОМ.РФ.

### **Если эл регистрация**

3.3.2. Настоящим Участник уполномочивает Застройщика на представление последним в Банк ДОМ.РФ. электронного образа настоящего Договора, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями/квалифицированными сертификатами ключей проверки электронной подписи (далее – УКЭП).

Настоящим Застройщик уполномочивается предоставить в Банк ДОМ.РФ. электронный образ настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и электронный документ (электронную выписку из Единого государственного реестра недвижимости), содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, которые Застройщик обязуется предоставить в Банк ДОМ.РФ. в течение 14 (четырнадцати) дней с даты государственной регистрации Договора.

3.3.3. Участник обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в Банк ДОМ.РФ. документы, необходимые для открытия и обслуживания счета эскроу Банком ДОМ.РФ.

3.3.4. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ДОМ.РФ. счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Банком ДОМ.РФ.

### **Если физическое лицо**

3.3.1. Заключая Договор, Застройщик и Участник предлагают **Акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ»**, являющемуся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, универсальная лицензия № 2312, выдана 19 декабря 2018 года Банком России, местонахождение: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, БИК 044525266, кор/сч 30101810345250000266 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО (далее и ранее – Банк ДОМ.РФ), адрес электронной почты [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), номер телефона 8 800 775-86-86, заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка ДОМ.РФ, на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику, указан в п.2.1. Договора;
- депонируемая сумма указана в п.3.1. Договора;
- порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения указан в п.3.3. Договора;
- срок условного депонирования – до **31.03.2025 года**;
- реквизиты Застройщика для перечисления денежных средств со счета эскроу указаны в п.11 Договора;
- эскроу-агент – Банк ДОМ.РФ;
- депонент счета эскроу – Участник;
- реквизиты Участника для перечисления Участнику денежных средств со счета эскроу, в случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ, указываются Участником в заявлении на открытие счета эскроу / Договоре счета эскроу /предоставляются эскроу-агенту в соответствии с условиями Договора счета эскроу.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной Банку ДОМ.РФ в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка ДОМ.РФ.

3.3.1.1. В связи с особенностями учета счетов эскроу эскроу-агентом в договоре счета эскроу, заключенном для расчетов по настоящему Договору на Объект, будет использоваться следующее наименование Комплекса - Реставрация и приспособление выявленных объектов культурного наследия в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды исторического квартала под Гостиничный комплекс с подземной автостоянкой. (Блоки 1, 2, 3), расположенный по адресу: улица Ильинка, д.3/8, стр.3, 4; Богоявленский переулок, д.6, стр.1, Тверской район, Центральный административный округ города Москвы.

3.3.1.2. В случае отказа Банка ДОМ.РФ (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Банком ДОМ.РФ договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона



от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

**Если не эл регистрация**

3.3.2. Настоящим Участник уполномочивает Застройщика на представление последним в Банк ДОМ.РФ. электронной копии настоящего Договора.

Настоящим Застройщик уполномочивается предоставить в Банк ДОМ.РФ. электронную копию зарегистрированного Договора и копию электронного документа (копию электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости), содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, которые Застройщик обязуется предоставить в Банк ДОМ.РФ. в течение 14 (четырнадцати) дней с даты государственной регистрации Договора.

Застройщик также обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в Банк ДОМ.РФ. документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу, указанные в Общих условиях открытия и обслуживания счета эскроу Банка ДОМ.РФ.

**Если эл регистрация**

3.3.2. Настоящим Участник уполномочивает Застройщика на представление последним в Банк ДОМ.РФ. электронного образа настоящего Договора, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями/квалифицированными сертификатами ключей проверки электронной подписи (далее – УКЭП).

Настоящим Застройщик уполномочивается предоставить в Банк ДОМ.РФ. электронный образ настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и электронный документ (электронную выписку из Единого государственного реестра недвижимости), содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, которые Застройщик обязуется предоставить в Банк ДОМ.РФ. в течение 14 (четырнадцати) дней с даты государственной регистрации Договора.

3.3.3. Участник обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить в Банк ДОМ.РФ. заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка ДОМ.РФ.

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком ДОМ.РФ. в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка ДОМ.РФ.

3.3.4. Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ДОМ.РФ. счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу Банка ДОМ.РФ.

**С аккредитивом, БЕЗ ИПОТЕКИ**

3.3.5. Платеж, указанный в п. 3.3. Договора, уплачивается за счет собственных средств Участника.

**Если рассрочка**

Для оплаты первого платежа в счет оплаты Цены Договора в размере, указанном в п. 3.3. Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в \_\_\_\_\_ (далее – Банк), не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора, на следующих условиях:

**В случае полной оплаты**

Для оплаты Цены Договора в размере, указанном в п. 3.1. Договора, Участник обязуется открыть в пользу Застройщика покрытый безотзывный аккредитив в \_\_\_\_\_ (далее – Банк), не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания Договора, на следующих условиях:

**общий**

- плательщиком по аккредитиву является Участник;
- банком-эмитентом выступает Банк;
- исполняющим банком выступает Банк;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает Банк ДОМ РФ;
- срок действия аккредитива – 60 (шестьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;
- расходы по исполнению аккредитива несет Участник по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации);

- аккредитив исполняется на счет эскроу, открытый в Банке ДОМ.РФ в соответствии с п.3.3.1.- 3.3.4. Договора.

#### **Если не электронная регистрация**

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в Банк электронную копию зарегистрированного Договора и копию электронного документа (копию электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости), содержащего регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости на электронный адрес \_\_\_\_\_ и/или иным, не запрещенным законом способом.

Застройщик должен представить в Банк электронную копию Договора и выписки до истечения срока действия аккредитива.

Требуемые документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком по электронной почте с домена: @inteco (в заархивированном виде с паролем).

Извещение об открытии аккредитива будет направлено Застройщику на электронную почту akreditiv@inteco.ru (в заархивированном виде с паролем).

Срок исполнения аккредитива составляет 3 (Три) рабочих дня с момента предоставления получателем средств в Банк электронной копии Договора, в формате, указанном в настоящем пункте.

#### **Если электронная регистрация**

Для исполнения аккредитива Застройщик предоставляет в Банк электронный образ зарегистрированного Договора и электронный документ (электронная выписка из Единого государственного реестра недвижимости), содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о дате и номере регистрации Договора в Едином государственном реестре недвижимости, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, на электронный адрес \_\_\_\_\_ и/или иным, не запрещенным законом способом.

Застройщик должен представить в Банк электронную копию Договора и выписки до истечения срока действия аккредитива.

Требуемые документы для оплаты по аккредитиву могут быть представлены Застройщиком по электронной почте с домена: @inteco (в заархивированном виде с паролем).

Извещение об открытии аккредитива будет направлено Застройщику на электронную почту akreditiv@inteco.ru (в заархивированном виде с паролем).

Срок исполнения аккредитива составляет 3 (Три) рабочих дня с момента предоставления получателем средств в Банк электронной копии Договора, в формате, указанном в настоящем пункте.

#### **Если рассрочка**

Все последующие платежи в счет Цены Договора производятся Участником безналичным перечислением денежных средств на эскроу счет, открытый в Банке ДОМ.РФ в порядке и сроки, установленные сторонами в п.п. 3.3., 3.3.1. – 3.3.4. Договора.

3.4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую возможность некоторого расхождения в размерах Проектной общей площади Объекта, указанной в Таблице, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Фактической площади Объекта по результатам кадастровой деятельности, включающей в себя площади помещений Объекта, с учетом встроенных шкафов, холодных кладовых и других помещений в Объекте, включая иные холодные/летние помещения (лоджии, балконы, веранды, террасы), фактическая площадь которых рассчитывается согласно п.2.1. Договора.

В случае, если Фактическая площадь Объекта станет отличной от Проектной общей площади, Цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с пунктами 3.4.1, 3.4.2 Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору (поскольку изменением условий Договора не является).

В случае, если, согласно результатам кадастровой деятельности кадастрового инженера, Фактическая площадь Объекта, с учетом холодных/летних помещений, изменится относительно Проектной общей площади Объекта (столбец 12 Таблицы) более чем на 5% (пять процентов), а Договор не расторгнут по этому основанию в судебном порядке по требованию Участника, то Цена Договора признается измененной в связи с изменением общей площади Объекта и определяется в порядке предусмотренном в п. 3.4.1., 3.4.2. Договора.

3.4.1. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной общей площади Объекта, указанной в Таблице, то Цена Договора увеличивается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Фактической и Проектной общей площадью Объекта (далее – Излишки площади).

Участник обязан оплатить Излишки площади, по цене, равной произведению стоимости одного квадратного метра Проектной общей площади, указанной в п.3.1 Договора, на величину Излишков площади.

Оплата производится Участником в течение десяти рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения о Фактической площади Объекта, и счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомление и счет на оплату направляются Застройщиком самостоятельно или с использованием сторонних организаций и сервисов заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку. Уведомление и счет, направленные заказным письмом, считаются полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового



отправления. Сведения о Фактической площади Объекта могут быть включены в сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта к передаче согласно п. 4.1.5 Договора.

В случае просрочки Участника в оплате Излишков площади, Застройщик вправе потребовать от Участника оплатить пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Участник обязан оплатить пени за просрочку платежа в случае предъявления Застройщиком такого требования путем выставления счета на оплату пени. Счет на оплату пени за просрочку платежа направляется Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в настоящем Договоре, либо вручается Участнику лично под расписку. Счет, направленный заказным письмом, считается полученным Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. Дата отправки определяется по почтовой квитанции о принятии почтового отправления. Оплата Участником пени по счету за просрочку платежа должна быть произведена не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента получения счета.

3.4.2. Если в результате окончательного определения площади Объекта Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной общей площади Объекта, указанной в Таблице, то Цена Договора уменьшается на стоимость квадратных метров, составляющих разность между Проектной общей площадью и Фактической площадью Объекта.

Застройщик обязан вернуть Участнику в безналичной форме часть ранее уплаченных им денежных средств, в размере суммы, определенной путем перемножения стоимости одного квадратного метра, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, и разницы между Проектной общей площадью и Фактической площадью Объекта, на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты подачи заявления.

3.5. Обязанность Участника по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке ДОМ.РФ счет эскроу, за исключением взаиморасчетов между Сторонами по результатам кадастровой деятельности в соответствии с п.п.3.4., 3.4.1., 3.4.2. Договора.

Прекращение обязательства Участника по оплате цены Договора путем зачета встречного однородного требования не допускается, за исключением случаев заключения сторонами соответствующего письменного соглашения.

3.6. Указанная в пункте 3.1. Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для Договора.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. В предусмотренный проектной декларацией срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Комплекс.

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьей 6 Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по Договору обязательств.

4.1.3. Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта является встречным по отношению к исполнению Участником обязательства по уплате цены Договора в полном объеме, включая оплату Участником Излишков площади в соответствии с условиями п. 3.4.1 Договора (при их наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта, что не является просрочкой передачи Объекта.

4.1.4. Организовать государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. (при условии исполнения Участником п. 5.1.4. настоящего Договора).

4.1.5. Направить Участнику самостоятельно или с использованием сторонних организаций и сервисов по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручить Участнику лично под расписку сообщение о завершении строительства (создания) Комплекса и о готовности Объекта к передаче не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного в п. 6.1. Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.5.1. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-ого числа месяца, следующего за отчетным.

4.1.5.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений, предусмотренных пунктом 6 части 1 статьи 20 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ежеквартально.

4.1.6. Застройщик гарантирует, что:

4.1.6.1. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.6.2. в период действия Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.7. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.1.8. Выбрать кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и Комплекса. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с выбранным Застройщиком кадастровым инженером и результатами кадастровой деятельности.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении одного дня после истечения срока, предусмотренного п. 6.3. Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

4.2.1.1. при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.3. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в предусмотренный Договором срок.

4.2.1.2. при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Комплекса и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу). Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним.

4.2.2. При составлении указанного в пункте 4.2.1. Договора одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

4.2.3. Вносить изменения в проектную документацию по строительству (созданию) Комплекса в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству (созданию) Комплекса, при условии, что характеристики Объекта будут отвечать требованиям откорректированной проектной документации и действующим нормативам и что производство работ, связанных с данными изменениями возможно до ввода Комплекса в эксплуатацию и подписания акта приема-передачи Объекта Сторонами Договора, а общая площадь Объекта не должна измениться более чем на 5% по сравнению с указанной в столбце 12 Таблицы Проектной общей площадью Объекта.

Характеристики Объекта будут уточнены после окончания строительства (создания) Комплекса, в составе которого он находится, по результатам обмеров, проведенных кадастровым инженером, получения разрешения на ввод его в эксплуатацию. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта.

Изменение Фактической площади Объекта, вызванное изменением проектной документации, влечет увеличение или уменьшение цены Договора на условиях п. 3.4.1, п. 3.4.2 Договора.

Изменения проектной документации, повлекшие изменение Проектной общей площади Объекта по сравнению с указанной в Таблице, не признаются Сторонами существенным изменением размера Объекта, если они составляют не более 5% Проектной общей площади Объекта, указанной в Таблице.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 Договора, в том числе в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. Договора.

5.1.3. В течение трех рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение трех рабочих дней с даты подписания Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора,

**Если не электронная регистрация**

в том числе – документ (нотариально оформленная доверенность), по форме, предоставленной Застройщиком, предоставляющий Застройщику полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию Договора.

**Если электронная регистрация**

а также предоставить информацию необходимую для выпуска УКЭП (в случае подачи Договора на государственную регистрацию в электронном виде).

В случае непредставления или отказа в предоставлении указанных в настоящем пункте документов и информации в течение 3 рабочих дней со дня подписания Договора, Договор считается незаключенным, о чем Застройщик обязуется отправить соответствующее уведомление по адресу корреспонденции Участника, указанному в п.11. Договора. Указанное уведомление, направленное заказным письмом, считается полученными Участником через 10 (десять) календарных дней с даты отправки. С даты отправки уведомления для Сторон наступят следующие правовые последствия:

- Стороны освобождаются от обязанности по совершению действий, направленных на проведение государственной регистрации Договора;
- Стороны признают права и обязанности из Договора не возникшими;
- Участник не может и не должен претендовать на Объект, также требовать от Застройщика совершения действий, направленных на исполнение Договора;
- Застройщик имеет право привлекать третьих лиц к подписанию каких-либо договоров, направленных на реализацию Объекта (либо реализацию прав на Объект).

5.1.5. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.5.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.5.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.5.3. проводить в Объекте и в самом Комплексе работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление холодных помещений, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.6. Нести расходы пропорционально Фактической площади Объекта по техническому обслуживанию Комплекса, оплачивать коммунальные услуги, услуги по охране и управлению с момента передачи Объекта Участнику Застройщиком.

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с регистрацией права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Передача прав требований Участника по настоящему Договору в залог возможна или после полной оплаты цены Договора, или с письменного согласия Застройщика.

5.2. Стороны пришли к соглашению о том, что:

5.2.1. Участник вправе по своему выбору, потребовать от Застройщика в разумный срок:

- безвозмездного устранения недостатков Объекта;
- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков

в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.2.2. указанное в п. 5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков 45 (сорок пять) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком (в случае выбора Участником безвозмездного устранения недостатков Объекта).

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

## 6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект в срок не позднее **30.09.2025 г. г.**

При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика. При подписании Сторонами Акта приема-передачи Объекта Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта.

**Обязательство Застройщика по передаче Объекта Участнику возникают только после поступления всей цены Договора на счет эскроу или на расчётный счет Застройщика, в том числе оплаты Излишков площади в соответствии с п. 3.4, п. 3.4.1 Договора.**

6.3. Участник обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.6.-5.1.7. Договора, а также подписать и предоставить Застройщику: Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. Договора, либо требование, предусмотренное п. 5.2.1. Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. Договора, Застройщик вправе, но не обязан, осуществить право, предусмотренное п. 4.2.1. Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.2. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. Договора, Участник обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятидесяти процентов) от стоимости этих работ в течение одного месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7.3. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика, обусловленный ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты. Участник несет риски не поступления денежных средств на счет эскроу в случае выбора Участником недобросовестной кредитной организации, либо платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц, либо банковского платежного агента (субагента), осуществляющего деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

7.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период на счет эскроу, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.6. В случае расторжения/прекращения Договора:

### **Для не ипотечных сделок**

7.6.1. до момента раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу, согласно условиям настоящего Договора, осуществляется Банком ДОМ.РФ в соответствии с частью 8 Статьи 15.5 №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на банковский счет депонента, указанный в Договоре счета эскроу;

7.6.2. после раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, уплаченных Участником по Договору, производится Застройщиком в сроки, установленные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **Для ипотечных сделок**

7.6. В случае расторжения/прекращения Договора по любым основаниям:

7.6.1. до момента раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств, внесенных Участником на счет эскроу, согласно условиям настоящего Договора, осуществляется Банком ДОМ.РФ в безналичном порядке на текущий счет \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, открытый в Банке;

7.6.2. после раскрытия счета эскроу в пользу Застройщика возврат денежных средств (собственных и кредитных), уплаченных Участником по Договору, производится Застройщиком в сроки, установленные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а если такие сроки не установлены, то в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты расторжения/прекращения Договора путем перечисления их на текущий счет \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, открытый в Банке.

### **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по Договору, связанных со строительством (созданием) Комплекса, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Комплекса в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо 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, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8.4. Уступка Участником всех или отдельных прав требований (требований), в том числе по денежному обязательству, включая договорные или законные неустойки, и/или обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ.

Уступка прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания Акта приема-передачи Объекта, в том числе одностороннего.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, при условии предварительного письменного согласования Застройщиком такой уступки.

После проведения государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по настоящему Договору Участник обязан письменно уведомить Застройщика о проведенной уступке, направить электронную копию зарегистрированного соглашения, с отметками о его государственной регистрации и с персональными данными нового участника на электронный адрес [info@ilyinka.ru](mailto:info@ilyinka.ru), и передать один оригинальный экземпляр такого соглашения Застройщику.

Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение Застройщиком обязательства по Договору признается исполнением надлежащему лицу, в том числе обязательство Застройщика по направлению уведомлений/письменной корреспонденции Участнику в связи с исполнением Договора, в том числе, но не ограничиваясь, предусмотренных п. 4.1.5. Договора уведомлений, а также направление Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном пп. 4.2.1., 6.4. Договора.

8.5. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Комплексе на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения



(далее – «общее имущество в Комплексе»). Для осуществления управления общим имуществом в Комплексе в установленном законодательством РФ порядке может быть создано товарищество собственников жилья (ТСЖ), в члены которого Участник имеет право вступить.

8.6. Участник ознакомлен с проектной декларацией, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства. Участник ознакомлен и согласен с характеристиками, расположением и планировкой Объекта согласно утвержденной проектной документации. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта, согласно п.4.2.3 договора.

8.7. Участник не вправе предъявлять претензии Застройщику, связанные с изменениями проектной документации по строительству (созданию) Комплекса согласно п. 4.2.3. Договора, в случаях, предусмотренных абз. 4 п. 4.2.3 Договора.

## 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Комплекса, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой, препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

В случае получения претензии Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение двадцати рабочих дней с даты получения претензии.

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

10.2. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного Договором либо законодательством РФ.

10.3. После подписания Договора, любые предшествующие дате подписания Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором.

10.4. Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по адресам для корреспонденции, указанным в ст. 11 Договора.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п. 4.1.5. Договора, а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 Договора.

10.5. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.6. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.7. Если любая часть Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое

законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству РФ, если он мог быть заключен и без включения в него недействительной части.

Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

**Если договор подается на регистрацию не в электронном виде**

10.8. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Участника, два – для Застройщика.

**Если договор подается на регистрацию в электронном виде**

10.8. Настоящий Договор подписан Сторонами УКЭП и будет представлен на государственную регистрацию в электронном виде, соответствующем содержанию приведенного текста Договора.

**Если физическое лицо**

10.9. При подписании Договора Участник дает Застройщику свое согласие на обработку, в том числе с использованием средств автоматизации, его персональных данных, указанных в Договоре и/или иных документах, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения договорных обязательств, а также информирования Участника о новых услугах и предложениях Застройщика. Согласие Участника на обработку персональных данных действует в течение всего срока действия Договора, а также в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения действия Договора. По истечении указанного срока действие согласия считается продленным на каждые следующие пять лет при отсутствии сведений о его отзыве.

**11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик Ильинка 3/8»**

ОГРН: 1197746385341, ИНН: 7708352901, КПП: 770801001

Место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д.28, комната 23, пом. XVII, 5 этаж

Р/с 40702810700480111903 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва, к/с 30101810345250000266, БИК 044525266

Адрес для корреспонденции: 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спаская, д.28, комната 23, пом. XVII, 5 этаж

Тел: \_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_

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

**Участник:**

**Если физическое лицо**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения

Пол \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт гражданина \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_ СНИЛС № \_\_\_\_\_

Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_

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

**Если юридическое лицо**

ОГРН: \_\_\_\_\_, ИНН: \_\_\_\_\_, КПП: \_\_\_\_\_

Место нахождения: \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_

Тел: \_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_

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

**Если ИП**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ **года рождения**

Пол \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт гражданина \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_ ОГРИП № \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_

Р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_

Тел: \_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_

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

**Основные характеристики Комплекса**

Описание	Характеристика
Вид Комплекса	Нежилое здание
Назначение Комплекса	Нежилое
Материал наружных стен	С встроенным монолитно-железобетонным сборным металлическим каркасом и существующими стенами из кирпича.
Материал поэтажных перекрытий	Поэтажные перекрытия над подвалом выполнены в виде сводов – крестовых, цилиндрических из кирпичной кладки и по типу «Монье» из монолитного железобетона; перекрытия над вторым и над третьим этажом выполнены из монолитного железобетона.
Класс энергоэффективности Комплекса	Не нормируется
Сейсмостойкость Комплекса	5 и менее баллов
Этажность Комплекса	3 этажа
Количество этажей	4 этажа (в т.ч. 1 подземный)

### **Местоположение Комплекса на схеме**

\*- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса (схема Комплекса разделена на условные части)

### **Местоположение Объекта\* на схеме «\_\_\_-го» этажа (уровня) Комплекса**

\*- местоположение Объекта обозначено путем затемнения части схемы Комплекса



Часть плана «\_\_\_-го» этажа (уровня) Комплекса, содержащего Объект

Планируемая экспликация Объекта (в составе общей экспликации)

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

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

**Участник:**

С основными характеристиками Комплекса, указанием местоположения Объекта на плане создаваемого Комплекса, планируемой экспликации Объекта, ознакомлен

\_\_\_\_\_

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