

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №МФ-У[◆]

г. Москва

«__» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Альтера Парк", юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1147746460586, адрес местонахождения: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом № 37А, корпус 14 (далее – «**Застройщик**»), в лице Генерального директора Фрадкина Андрея Вячеславовича, 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 – «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**»), с другой стороны,

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

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

- (А) Застройщик является арендатором Земельного участка с кадастровым номером 77:07:0010002:4655 (здесь и далее, как термин определен ниже) на основании Договора аренды № Д-22/ДА2017/66-3 от 04.12.2017 г. года и осуществляет на Земельном участке строительство Здания, состоящего из трех корпусов, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, з/у 1В;
- (Б) Застройщиком получено Разрешение на строительство 77-183000-019605-2021 от 10.06.2021г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- (В) Застройщик разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями Российского законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства;
- (Г) Денежные средства Участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона № 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.

НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

«**Бенефициар**» означает юридическое лицо – Застройщик, получивший в уполномоченном банке целевой кредит на реализацию Проекта строительства;

«**Гарантийные сроки**» означает периоды времени, определенные в пункте 7.6., в течение которых Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства, а также Оборудования;

«**ГК РФ**» означает Гражданский кодекс Российской Федерации;

«**Дата передачи**» означает «**30**» июня 2026 года или иная дата, дополнительно согласованная Сторонами;

«**Депонент**» означает Участник долевого строительства – владелец счета эскроу;

«**Депонируемая сумма**» означает сумма денежных средств в рублях Российской Федерации, подлежащая внесению на счет эскроу;

«**Договор**» означает 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);

«**ЕГРН**» означает Единый государственный реестр недвижимости;

«**ЕИСЖС**» означает Единая информационная система жилищного строительства;

«**Закон № 214-ФЗ**» означает 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;

«**Здание**» означает 12-ти этажный жилой корпус №У из 42 квартир, входящий в Проект строительства, общей проектной площадью 45 872,32 кв.м., состоящего суммарно из 124 квартир, в котором жилые корпуса объединены двумя подземными этажами с автостоянкой на 300 машиномест и подвальным этажом, на которых размещены нежилые помещения коммерческого назначения,

кладовые, мойка машин, технические помещения и нежилые помещения для обслуживания жилой застройки, строительство которого осуществляется Застройщиком на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Раменки, ул. Мосфильмовская, з/у 1В;

«Земельный участок» означает земельный участок общей площадью **16 865 +/- 45 кв.м.**, расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Раменки, ул. Мосфильмовская, з/у 1В, кадастровый номер: **77:07:0010002:4655** категория земель: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); образование и просвещение (3.5) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); банковская и страховая деятельность (4.5) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); охрана природных территорий (9.1) (земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (1.2.14)).

«Инструкция по эксплуатации» означает инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службе Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементах отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

«Кадастровый инженер» означает физическое лицо, имеющее действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и право в соответствии с ФЗ №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О государственном реестре недвижимости» осуществлять кадастровый учет объектов капитального строительства или иной уполномоченный орган (организацию), который в соответствии с российским законодательством осуществляет функции по кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

«Квартира» означает жилое помещение в соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г, расположенное в Здании, предназначенное для постоянного проживания граждан, подлежащее передаче в собственность Участника после завершения строительства Здания, подробное описание и характеристики которого приведены в **Приложении 4-б**;

«НДС» означает налог на добавленную стоимость;

«Оборудование» означает технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства;

«Обстоятельства непреодолимой силы» означает 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;

«Объект долевого строительства или ОДС» означает Квартиру (жилое помещение) входящее в состав Здания, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания;

«Общее имущество» означает 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 Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г.;

«Жилая площадь ОДС» означает суммарная жилая площадь всех комнат в Квартире, указанная в **Приложении 4**, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

«Общая площадь ОДС» означает площадь в пределах внутреннего периметра наружных и смежных стен, без учёта межкомнатных перегородок, являющейся суммой площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования,

предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, указанная в **Приложении 4**, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

"Общая приведенная площадь ОДС" означает площадь Объекта долевого строительства в пределах внутреннего периметра наружных и смежных стен, без учёта межкомнатных перегородок, а также учетом площади балконов, веранд террас с применением понижающего коэффициента для балконов и террас – 0,3, лоджий – 0,5, и указанная в **Приложении 4**, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

«Акт приема-передачи» означает документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Участнику, составляемый Сторонами по форме, приведенной в **Приложении 1**;

«Проект строительства» означает строительство объекта капитального строительства – «офисно-жилого комплекса с подземной автостоянкой», состоящего из трех жилых корпусов переменной этажности, которые объединены подвальным и подземными этажами, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Мосфильмовская, строительство которого осуществляется в пределах одного Разрешения на строительство 77-183000-019605-2021 от 10.06.2021 г.

«Проектная декларация» означает информацию в бумажном и/или электронном виде о Застройщике и Проекте строительства, а также требования к предоставлению и обновлению которой установлены Законом № 214-ФЗ;

«Проектная документация» означает проектную документацию Проекта строительства, подготовленную ООО «МАРКС ИНЖИНИРИНГ»;

«Разрешение на ввод в эксплуатацию» означает документ, выданный Застройщику уполномоченным органом власти в установленном порядке в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, удостоверяющий выполнение строительства Здания/Зданий в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Здания/Зданий градостроительному плану Земельного участка, а также Проектной документации, или иной документ, выполняющий аналогичную функцию в случае изменения российского законодательства;

«Разрешение на строительство» означает документ, выданный Застройщику Комитетом государственного строительного надзора города Москвы №77-183000-019605-2021 от 10.06.2021 года, согласно которому Застройщик имеет право осуществлять строительство на Земельном участке в соответствии с Проектной документацией;

«Регистрирующий орган» означает государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с российским законодательством по месту нахождения Здания;

«Сумма увеличения» имеет значение, указанное в пункте 3.3.1.;

«Сумма уменьшения» имеет значение, указанное в пункте 3.3.2.;

«Счет эскроу» означает специальный счет эскроу, открытый в уполномоченном банке для учета и блокирования, внесенных Участником долевого строительства денежных средств, в счет оплаты Цены Договора;

«Уведомление о готовности к передаче» означает информацию о завершении строительства (создания) Здания, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости приемки Объекта долевого строительства и последствиях бездействия Участника;

«Участник долевого строительства» это физическое, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель имеющие намерение приобрести в собственность жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме и или ином объекте недвижимости по договору участия в долевом строительстве;

«Фактическая площадь ОДС (без учета летних помещений)» означает площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с требованиями законодательства РФ и состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас;

«Фактическая площадь ОДС (с учетом летних помещений)» означает площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с требованиями законодательства РФ и состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, включая балконы, лоджии, веранды и террасы без понижающего коэффициента;

«Цена Договора» означает общую сумму долевого участия Участника, размер которой указан в пункте 3.1. Договора;

«Эскроу-агент» означает уполномоченный банк

полное фирменное наименование: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

сокращенное фирменное наименование: Банк ВТБ (ПАО)

генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1000

место нахождения и адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А

почтовый адрес: Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, 43, стр. 1, г. Москва, 109147
адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru
номер телефона: 8-800-100-24-24

- 1.1. В настоящем Договоре, если иное не вытекает из контекста:
 - 1.1.1. под днями подразумеваются календарные дни;
 - 1.1.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;
 - 1.1.3. слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
 - 1.1.4. слова, используемые в единственном числе, включают в себя и значение множественного числа, и наоборот;
 - 1.1.5. заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
 - 1.1.6. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или Приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт или Приложение настоящего Договора;
 - 1.1.7. ссылки на Застройщика и Участника подразумевают также уполномоченные органы, представителей, работников и правопреемников этих Сторон;
 - 1.1.8. за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре, в случае если требуется получение одобрения или согласия Застройщика либо Участника, то они считаются действительными только в случае, если даны в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Проект строительства (объект капитального строительства) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Проекта строительства (объекта капитального строительства) передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Проекта строительства (объекта капитального строительства) принять Объект долевого строительства.
- 2.2. Объект долевого строительства входит в состав Здания, строительство которого осуществляет Застройщик на Земельном участке. Основные характеристики Здания в соответствии с Проектной документацией приведены в **Приложении 3**.
- 2.3. Настоящим Участник уведомлен, что указанный адрес Земельного участка является адресом строительной площадки, адрес Здания будет присвоен после окончания его строительства.
- 2.4. Проектируемый план Объекта долевого строительства и план расположения Объекта долевого строительства в Здании приведены в **Приложении 5**.
- 2.5. В **Приложении 4** указана Общая площадь ОДС, в то время как Фактическая площадь ОДС будет определена на основании обмеров Кадастрового инженера, производимых после окончания строительства Здания.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики ОДС, указанные в документации кадастрового инженера после ввода в эксплуатацию Проекта строительства, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в **Приложении 4**.
- 2.6. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник приобретает доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество, пропорциональные размерам Фактической площади ОДС.
- 2.7. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, в споре или под арестом не состоят.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора

- 3.1. Общий размер денежных средств, подлежащий уплате Участником Застройщику по настоящему Договору, составляет [◆] (**сумма прописью**) **рублей**, НДС не облагается (далее - "**Цена Договора**").
- 3.2. Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.3. настоящего Договора, или по соглашению Сторон, подписанному уполномоченными представителями Сторон и надлежащим образом зарегистрированному в ЕГРН. Изменение размера затрат Застройщика на строительство Здания не является основанием для изменения Цены Договора.
- 3.3. В случае увеличения или уменьшения **Фактической площади ОДС (с учетом летних помещений)** по отношению к **Общей площади ОДС** в отношении Объекта долевого строительства более чем на 3% (Три процента) от Общей площади ОДС, Цена Договора подлежит пересмотру следующим образом:

- 3.3.1. Если Фактическая площадь ОДС (с учетом летних помещений) превысит Общую площадь ОДС более чем на 3% (Три процента) от Общей площади ОДС, то Цена Договора, указанная в **Приложении 4** в отношении конкретного Объекта долевого строительства, подлежит увеличению на сумму (далее - "**Сумма увеличения**"), которая рассчитывается по следующей формуле:

Сумма увеличения = $(ПУ - (Общая\ площадь\ ОДС * 0,03)) * X$, в которой

ПУ - это разница между Фактической площадью ОДС (с учетом летних помещений) и Общей площадью ОДС в квадратных метрах;

X - это стоимость одного квадратного метра, утвержденная Сторонами для цели проведения перерасчета на формуле в рамках настоящего пункта и составляет размере [◆] (**сумма прописью**) **рублей**.

При возникновении оснований для увеличения Цены Договора на Сумму увеличения, Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением счета и соответствующих подтверждающих документов. Оплата Суммы увеличения осуществляются в **рублях** путем банковского перевода в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления или иного документа от Застройщика о необходимости проведения окончательного расчета. Оплата производится до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

- 3.3.2. Если Фактическая площадь ОДС (с учетом летних помещений) окажется меньше чем Общая площадь ОДС более чем на 3% (Три процента) от Общей площади ОДС, то Цена Договора, указанная в **Приложении 4** в отношении конкретного Объекта долевого строительства, подлежит уменьшению на сумму (далее - "**Сумма уменьшения**"), которая рассчитывается по следующей формуле:

Сумма уменьшения = $(ПУ - (Общая\ площадь\ ОДС * 0,03)) * X$, в которой

ПУ - это разница между Общей площадью ОДС и Фактической площадью ОДС (с учетом летних помещений) в квадратных метрах;

X - это стоимость одного квадратного метра, утвержденная Сторонами для цели проведения перерасчета на формуле в рамках настоящего пункта и составляет [◆] (**сумма прописью**) **рублей**.

При возникновении оснований для уменьшения Цены Договора на Сумму уменьшения Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением соответствующих подтверждающих документов, а также осуществляет возврат Участнику Суммы уменьшения. Оплата Суммы уменьшения осуществляется в **рублях**, путем банковского перевода в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Участником Уведомления или иного документа от Застройщика о необходимости проведения окончательного расчета. Оплата производится до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Порядок оплаты

- 3.4. Оплата Цены Договора в размере [◆] ([сумма прописью]) рублей (НДС не облагается), производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу на следующих условиях:
- 3.4.1. Участник открывает специальный счет эскроу в **Банке ВТБ (ПАО)** для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от [◆]ФИО (Депонента), являющегося владельцем счета эскроу (Счет эскроу), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
- Эскроу-агент:** Банк ВТБ (ПАО)
Депонент: [◆]ФИО;
Бенефициар: Застройщик;
Депонируемая сумма: [◆] ([сумма прописью]) рублей;
Срок депонирования: до «30» июня 2025 года (включительно).
- 3.4.2. Депонируемая сумма в размере [◆] ([сумма прописью]) рублей вносится Депонентом на счет эскроу не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.4.3. Денежные средства на счет эскроу вносятся исключительно после государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.4.4. Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу.
- 3.4.5. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).
- 3.4.6. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.
- 3.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в п. 3.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу.
- 3.6. Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.
- 3.7. В случае изменения суммы депонирования заключается дополнительное соглашение между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.
- 3.8. Цена Договора, в том числе, включает в себя следующие расходы:
- расходы в соответствии с целями, указанными в части 1 ст. 18 Федерального закона 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»;
 - расходы на подготовительные, предпроектные, проектно-изыскательские, строительномонтажные работы;
 - расходы по приобретению земельных участков, используемых для строительства;
 - затраты по уплате земельного налога и иных налогов, сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ;
 - расходы по благоустройству территории, в том числе прилегающей;
 - расходы по переустройству существующих сетей, объектов инфраструктуры и/или их выносу из зоны застройки;
 - расходы на оплату услуг, связанных с привлечением участников долевого строительства;
 - расходы на оплату услуг по выполнению функций технического заказчика при строительстве Здания;

- расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;
- расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено градостроительными планами, техническими условиями, договорами о развитии застроенной территории;
- расходы на создание иных объектов инфраструктуры необходимых для ввода в эксплуатацию и нормального функционирования Здания;
- расходы на рекламу;
- погашение полученных (привлеченных) для строительства Объекта денежных средств, ценных бумаг или иного имущества по договорам, основанных не на долевом участии в строительстве, и исполнение иных денежных (имущественных) обязательств, включая оплату процентов, вытекающих из указанных договоров;
- оплату необходимых государственных пошлин;
- оплату затрат на страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения Участнику по договору со страховой организацией.

3.9. Стороны признают, что экономия, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство ОДС, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для ее строительства (создания), при наличии такой разницы, будет являться вознаграждением Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

В случае превышения затрат на строительство ОДС относительно денежных средств, внесенных Участником, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

Окончательная сумма указанных вознаграждений или убытков определяется Застройщиком самостоятельно после ввода Здания в эксплуатацию на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Проектная декларация размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

4.2. **Застройщик обязуется:**

- 4.2.1. осуществлять строительство Здания квалифицированно, с надлежащим качеством, в соответствии с Проектной документацией, Разрешением на строительство, применимыми строительными нормами и правилами (СНиП), техническими регламентами, Проектной декларацией, в соответствии с требованиями любых иных применимых норм российского законодательства, а также с учетом требований к Объекту долевого строительства, изложенных в **Приложении 4,5,6**;
- 4.2.2. осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функции технического надзора, генерального подрядчика, подрядчика и т.д.
- 4.2.3. с учетом положений пункта 7.4., обеспечить соответствие качества Объекта долевого строительства и Здания положениям настоящего Договора, Проектной документации, применимым строительным нормам и правилам (СНиП), техническим регламентам, Проектной декларации, а также требованиям любых иных применимых норм российского законодательства;
- 4.2.4. завершить строительство Здания и передать Объект долевого строительства Участнику в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;
- 4.2.5. проявлять осмотрительность и осторожность при выборе генерального подрядчика для реализации Проекта строительства.
- 4.2.6. передать Участнику не позднее даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства;
- 4.2.7. осуществлять приемку в соответствии с российским законодательством у подрядных организаций результатов выполненных работ;

- 4.2.8. завершить строительство Здания, включая все работы, необходимые для проектирования, строительства, внешнего благоустройства, обеспечения внешней и внутренней инфраструктурой, ввода в эксплуатацию Здания и постановки на кадастровый учет не позднее «30» июня 2026 г.
- 4.2.9. надлежащим образом исполнять любые иные обязательства Застройщика, установленные настоящим Договором, а также действующим российским законодательством, включая, но не ограничиваясь, Законом № 214-ФЗ.

4.3. Участник обязуется:

- 4.3.1. оказывать Застройщику необходимое содействие при осуществлении строительства Здания по вопросам, участие Участника в которых необходимо;
- 4.3.2. оплатить Цену Договора и осуществлять другие платежи в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 4.3.3. принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи;
- 4.3.4. до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства: не производить несогласованные надлежащим образом изменения, перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, переносом или сносом внутренних перегородок, созданием или ликвидацией каких-либо проемов, не менять место расположения и конфигурацию санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка, а также места расположения и конфигурацию противопожарных систем (сигнализация, спринклерное пожаротушение) Объекта долевого строительства, а также не производить работы, затрагивающие фасад Здания. В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем подпункте Договора, Застройщик имеет право за счет Участника привести Объект долевого строительства и (или) фасад Здания в состояние, соответствующее Проектной документации. В случае если несогласованные надлежащим образом изменения (указанные в настоящем пункте), произведенные Участником, привели к убыткам Застройщика и (или) третьих лиц, то Участник несет ответственность и возмещает убытки в полном объеме;
- 4.3.5. с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.14. нести бремя содержания Объекта долевого строительства, а также Здания в части, приходящейся на Участника, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате услуг управляющей компании;
- 4.3.6. одновременно с подписанием Акта приема-передачи Участник обязуется заключить с управляющей компанией (правомочной на дату подписания Акта приема-передачи) договор управления Зданием на оказание такой организацией услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и охране Здания и Объектов долевого строительства, а также прилегающей территории и зоны благоустройства, предоставления коммунальных и иных услуг, связанных с обеспечением функционирования Здания и Объектов долевого строительства.
- 4.3.7. надлежащим образом исполнять иные обязательства Участника, предусмотренные настоящим Договором и действующим российским законодательством, включая, но не ограничиваясь, Законом № 214-ФЗ.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

- 5.1. После завершения строительства Здания, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, постановки на государственный кадастровый учет Здания органом осуществляющим государственный кадастровый учет и проведением ремонтно-отделочных работ Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, указанные в настоящей статье 5 ниже, но в любом случае не позднее Даты передачи.
- 5.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику в любое время после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, постановки на государственный кадастровый учет и проведением ремонтно-отделочных работ, а Участник обязуется принять такое исполнение.
- 5.3. Если станет очевидно, что Застройщик не может завершить строительство Здания в срок, указанный в пункте 4.2.8., он обязуется не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания этого срока направить Участнику соответствующее уведомление с указанием причин задержки и предложением об

изменении Договора. Участник обязуется предоставить согласие на изменение срока завершения строительства Здания или отказ от продления такого срока в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. При этом Дата передачи будет считаться измененной в случае подписания Сторонами и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

- 5.4. 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**") с приложением копии Разрешения на ввод в эксплуатацию. Если Застройщик в соответствии с пунктом 5.2 намерен досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства, то он вправе направить Уведомление о готовности к передаче ранее установленного настоящим пунктом срока.
- 5.5. В Уведомлении о готовности к передаче Застройщик также сообщает Участнику о необходимости приемки Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ. Застройщик обязан направить Участнику Уведомление о готовности к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручить Участнику лично под расписку.
- 5.6. С учетом положений пункта 7.4., на момент передачи Объекта долевого строительства он должен соответствовать техническому описанию, содержащемуся в **Приложении 4-6** к Договору, а также Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, Проектной декларации, а также иным обязательным требованиям применимого российского законодательства и настоящего Договора.
- 5.7. Участник обязуется осуществить проверку состояния Объекта долевого строительства на предмет соответствия условиям настоящего Договора и приступить к приемке Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Уведомления о готовности к передаче.
- 5.8. Приемка-передача Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику подтверждается Актом приема-передачи, составляемым Сторонами по завершении проверки Объекта долевого строительства Участником.
- 5.9. В случае если в ходе приемки Объекта долевого строительства Участником будут выявлены недостатки Объекта долевого строительства, несоответствующие требованиям, изложенным в пункте 5.6. Договора с учетом положений п.7.4. Договора, Участник вправе заявить требования, указанные в пункте 7.7. Договора, а также отказаться от подписания Акта приема-передачи до полного исполнения Застройщиком своих обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7., потребовав при этом от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объекта долевого строительства.
- 5.10. Если в ходе приемки Объекта долевого строительства Участником будут выявлены недостатки, которые не препятствуют использовать Объект Долевого Строительства по назначению, в частности, дефекты внутренней отделки Объекта Долевого строительства (далее - «Несущественные Дефекты»), Участник не вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства. Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному Акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного акта.
- 5.11. После подписания Акта приема-передачи Сторонами или Застройщиком в случае, предусмотренном пунктом 5.14., Участник не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта долевого строительства, которые не были выявлены Участником при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в акте о наличии недостатков, предусмотренном в пункте 5.9.
- 5.12. Участник не имеет права требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства до даты оплаты Цены Договора в полном объеме. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику до полной оплаты Цены Договора, 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 до полной оплаты Цены Договора Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в полном объеме.
- 5.13. По требованию Застройщика при подписании Акта приема-передачи Стороны подписывают акт сверки расчетов по настоящему Договору либо включают соответствующие положения в Акт приема-передачи.

- 5.14. При уклонении, неявке, отказе Участником от принятия Объекта долевого строительства, когда Участником было получено 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), Застройщик по истечении 1 (Одного) месяца вправе составить односторонний Акт приема-передачи, если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства или отказывается его принимать по любым причинам, включая в пункте 5.15., за исключением причины, указанной в пункте 5.9.
- 5.15. Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника Долевого Строительства от подписания Передаточного Акта и приемки Объекта Долевого Строительства является:
- (а) указание на наличие Несущественных Дефектов (п. 5.10. Договора);
 - (б) расхождение фактической площади Объекта Долевого Строительства (указанной в Передаточном Акте) относительно проектной площади (указанной в Приложении 1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
 - (в) использование во внутренней отделке Объекта Долевого Строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
 - (г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
 - (д) внесение Застройщиком изменений в Проектную Документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник Долевого Строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта Долевого Строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта Долевого Строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта Долевого Строительства и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

- 5.16. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается надлежащим образом исполненным с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи или с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с пунктом 5.14.

6. ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Застройщик до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. До момента подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. Застройщик обязуется осуществлять охрану, нести эксплуатационные расходы, а также нести все иные расходы, связанные с обеспечением сохранности Объекта долевого строительства. После подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. указанные выше расходы несет Участник.
- 6.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 7.1. Стороны признают, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию является подтверждением соответствия Здания Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических и градостроительных регламентов, Проектной декларации, иным обязательным требованиям российского законодательства, а также положениям настоящего Договора.
- 7.2. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям, приведенным в пункте 5.6. Договора, и иным обязательным требованиям и положениям настоящего Договора.

- 7.3. В случае необходимости внесения Застройщиком изменений в Проектную документацию, влекущих изменение площади Объекта долевого строительства более чем на 5%, Застройщик обязан согласовать такое изменение с Участником путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 7.4. Стороны признают, что не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не являются существенным изменением Проектной документации следующие изменения в Объекте долевого строительства и/или Здания:
- 7.4.1. несовпадение Общей площади ОДС и Фактической площади ОДС (с учетом летних помещений) при условии, что разница между указанными площадями не превышает 5% от размера Общей площади ОДС;
- 7.4.2. создание не предусмотренных Проектной документацией дополнительных жилых и нежилых помещений Здания, или ликвидация таких помещений, не относящихся к Объекту долевого строительства, если они не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства;
- 7.4.3. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, изменение конфигурации инженерных систем Здания, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделка фасадов Здания, при условии, что замены и изменения, предусмотренные настоящим пунктом, должны производиться на аналогичные по качеству и не должны приводить к ухудшению качества Объекта долевого строительства;
- 7.4.4. отсутствие в Объекте долевого строительства межкомнатных перегородок.

Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на изменение указанных в настоящем пункте характеристик Здания и Объекта долевого строительства.

- 7.5. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства Стороны понимают такое нарушение, которое препятствует использованию Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением, предусмотренным настоящим Договором.
- 7.6. Гарантийные сроки составляют:
- 7.6.1. для Объекта долевого строительства, за исключением Оборудования, - 5 (пять) календарных лет, которые исчисляются с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи или даты составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13.;
- 7.6.2. для Оборудования - 3 (три) календарных года с даты подписания первого Акта приема-передачи объектов долевого строительства, входящих в состав Здания.
- 7.7. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, в том числе которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с Участником, данный срок должен быть разумным.
- Такое же правило применяется в отношении недостатков Оборудования, приведших к ухудшению его качества, или которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.
- 7.8. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и/или Оборудования при условии, что такое качество выявлено в течение Гарантийных сроков.
- 7.9. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства и Оборудования, обнаруженные в пределах Гарантийных сроков, если указанные недостатки возникли вследствие следующих обстоятельств:
- 7.9.1. нормальный износ Объекта долевого строительства и/или Оборудования и/или Здания и/или их частей и/или элементов отделки, входящих в его состав;
- 7.9.2. нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, Оборудования и Здания;
- 7.9.3. изменения, отделка или ремонт (включая перепланировку и переустройство) Объекта долевого строительства и/или Оборудования, проведенные самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Включая, но не ограничиваясь, если будет установлено, что Участник в течение Гарантийного срока демонтировал и/или менял места

нахождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные Проектной документацией, производил изменения в системе электроснабжения, в том числе менял место расположения электрощита Объекта долевого строительства без получения необходимых согласований, и/или изменения в противопожарной системе (сигнализация, спринклерное пожаротушение, существующие стояки естественной вентиляции), осуществлял несогласованную ненормативную нагрузку на плиту пола (в том числе использовал тяжелые покрытия), произвел внешние навесы на фасад Здания любых конструкций;

7.9.4. устранение Участником выявленных недостатков и/или ремонта Объекта долевого строительства самостоятельного либо с привлечением третьих лиц без обращения к Застройщику;

7.9.5. нарушение Участником предоставленной Застройщиком Инструкции по эксплуатации.

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 настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения Участником установленного Договором срока внесения платежа/платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

8.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику пени в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В случае если Застройщик задерживает передачу Объекта долевого строительства, то указанный размер пени рассчитывается от цены Объекта долевого строительства, указанной в Приложении 4, передача которого Участнику была задержана.

8.4. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств.

8.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

8.6. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.7. При нарушении Участником порядка оплаты, предусмотренного в п.3.2. настоящего Договора и перечисление Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика (в следствии ошибки и т.д.) Застройщик не принимает такой платеж. По факту нарушения порядка оплаты Застройщик информирует Участника и осуществляет возврат денежных средств Участнику. При этом Застройщик имеет право удержать из суммы перевода размер комиссии банка за перевод денежных средств, а Участник дает свое согласие подписанием настоящего Договора.

8.8. В той мере, в которой это допускается законодательством, ответственность Застройщика перед Участником Долевого Строительства ограничена нижеследующим:

- Застройщик возмещает исключительно прямой ущерб, причиненный виновными действиями Застройщика,
- размер ответственности Застройщика ограничен 10% (десятью процентами) от вознаграждения Застройщика в составе Цены Договора, фактически полученной Застройщиком.

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.

- 9.2. Обязанность доказывания факта наступления и продолжительности Обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства.
- 9.3. 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. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств непреодолимой силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

В случае если Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, не направит или несвоевременно направит извещение о наступлении и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на действие Обстоятельств непреодолимой силы, за исключением случаев, когда сами Обстоятельства непреодолимой силы препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения факта наступления Обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.4. После прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, заявившая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении.

В случае если Сторона не направит или несвоевременно направит указанное извещение, то она будет обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением о прекращении Обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.5. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.
- 9.6. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 9.7. Сторона, для которой создались Обстоятельства непреодолимой силы, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного такими обстоятельствами ущерба для другой Стороны.
- 9.8. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, или в данный момент имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств непреодолимой силы продлится более 3 (трех) месяцев, или если Обстоятельство непреодолимой силы представляет собой внесение изменений в применимое российское законодательство, 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) дней с момента начала переговоров, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Договора.

10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в ЕГРН и действует до полного исполнения принятых на себя Сторонами обязательств. Стороны договорились, что в силу статьи 425 ГК РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.
- 10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 10.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с даты уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 10.4. Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию Договора в Регистрирующий орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего

Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии эскроу-счета, а также получения от Участника документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, перечисленных в **Приложении 2**, и в последующем осуществлять все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Договора.

- 10.5. Если в процессе регистрации Договора Регистрирующий орган запросит какой-либо дополнительный документ или информацию или потребует изменить и/или дополнить положения Договора в целях его государственной регистрации, Стороны обязуются незамедлительно подписать любые соглашения о внесении изменений и дополнений в Договор, которые, при этом, не должны изменять договоренности в отношении его коммерческих условий, достигнутые между Сторонами при согласовании Договора.
- 10.6. В случае внесения изменений и/или дополнений в Договор Застройщик обязуется передать соответствующие документы на государственную регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника документов, необходимых с его стороны для государственной регистрации изменений и/или дополнений в Договор.
- 10.7. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соотношении 50/50. Расходы на государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору несет Сторона, по чьей инициативе было заключено соответствующее дополнительное соглашение.

11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Договор может быть досрочно прекращен по основаниям, предусмотренным Договором и действующим российским законодательством.
- 11.2. Договор может быть досрочно прекращен:
 - 11.2.1. по соглашению Сторон;
 - 11.2.2. в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором или применимым российским законодательством;
 - 11.2.3. по решению суда, в случае досрочного расторжения по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и применимым российским законодательством.
- 11.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством и Договором.
- 11.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) при просрочке оплаты Цены Договора Застройщику путем ее внесения на счет эскроу в порядке, установленном в п. 3.4, 3.5. настоящего Договора, более чем на 2 (два) месяца.

При этом Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор по указанному основанию, при условии направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования не ранее чем за 30 (тридцать) дней до расторжения Договора, и при неисполнении Участником в этот срок требования Застройщика.
- 11.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 11.1., 11.2. Договора, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Депоненту. Эскроу-агент перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.
- 11.6. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) в следующих случаях:
 - 11.6.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором на два месяца;
 - 11.6.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7. Договора;
 - 11.6.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренных настоящим Договором;
 - 11.6.4. Договор не будет зарегистрирован в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты его подписания по обстоятельствам, за которые Участник не отвечает. В случае обстоятельств непреодолимой силы срок соразмерно переносится до момента прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы;

- 11.6.5. в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.
- 11.7. Участник не имеет права на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.
- 11.8. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:
- 11.8.1. прекращения или приостановления строительства Здания, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику до Даты передачи;
- 11.8.2. существенного изменения Проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, указанного в **Приложении 4** к настоящему Договору;
- 11.8.3. изменения назначения Общего имущества Здания и/или иных нежилых помещений, входящих в состав Здания;
- 11.8.4. в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.
- 11.9. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Депоненту. Эскроу-агент перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.
- 11.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктами 11.1., 11.2., 11.6. Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 11.11. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Участником эскроу-агенту оригинала Соглашения о расторжении настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию. При открытии счета эскроу, Участник обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если на дату расторжения настоящего Договора Здание введено в эксплуатацию и денежные средства перечислены Эскроу-агентом Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный Участником счет.

12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ

- 12.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 12.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 12.3. Участник обязан уведомить Застройщика о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу, путем направления информационного письма Застройщику с указанием нового участника долевого строительства. Информационное письмо Застройщику Участник предоставляет до заключения договора уступки прав.
- 12.4. В случае уступки Участником, являющегося владельцем счета эскроу, прав требования по настоящему Договору, с момента государственной регистрации договора, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
- 12.5. Договор уступки прав подлежит обязательной государственной регистрации и вступает в силу с даты государственной регистрации в ЕГРН.
- 12.6. По требованию Участника, для целей государственной регистрации договора уступки права требования, Застройщик предоставляет справку об исполнении финансовых обязательств

Участником по настоящему Договору, а также относительно фактического исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

- 12.7. Для целей учета Застройщиком Участников долевого строительства после государственной регистрации договора уступки права требования Участник обязуется в течение 10 (десяти) дней предоставить Застройщику информацию о факте регистрации договора уступки права требования.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 13.1. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в ЕГРН в порядке, установленном российским законодательством. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется, по выбору Участника, Участником самостоятельно или силами Застройщика.
- 13.2. Застройщик обязан передать Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию в Регистрирующий орган не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения.
- 13.3. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Здания, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 14.1. Уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной форме, адресованы соответствующей Стороне по адресу, указанному ниже, или по другому адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую, и (за исключением случаев, когда иной способ доставки специально предусмотрен настоящим Договором) доставлены заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручены лично под расписку с одновременным направлением копии такого уведомления по факсу или электронной почте.
- 14.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях нижеуказанных реквизитов и контактных лиц для направления уведомлений, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Уведомления, направленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом. Все риски, связанные с неуведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.

Уведомления Застройщику направляются по следующему адресу:

125167, Россия, Москва, Аркус III, Ленинградский пр-кт д.37А, корп.5, пом. 12, 11 этаж, офис компании «AB Development».

Телефон: +7 495 287-07-77

Электронные адреса: Tomm@abdevelopment.ru

Уведомления Участнику направляются по следующему адресу:

Телефон: _____

Электронный адрес: _____

- 14.3. Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении или в расписке о получении.
- 14.4. При невозможности вручения уведомления соответствующей Стороне, в том числе в связи с отсутствием адресата или неявкой представителя адресата в почтовое отделение, уведомление считается доставленным (полученным) в дату, указанную в извещении об отсутствии адресата по адресу.

15. РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 15.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 15.2. Все споры между Сторонами, возникающие в связи с исполнением, прекращением или недействительностью настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.
- 15.3. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение 15 (пятнадцати) дней и сообщить заявителю о результатах ее рассмотрения. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.
- 15.4. В случае если возникший спор не урегулирован в досудебном порядке в течение 30 (тридцати) дней с момента направления соответствующей претензии, Стороны имеют право передать спор на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 16.1. Участник настоящим подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора он полностью дееспособен, находится в здравом уме, понимает значение своих действий, дает им полный отчет и руководит ими, не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения какого-либо представителя Сторон с представителями другой Стороны или третьими лицами или под влиянием стечения тяжелых жизненных обстоятельств.
- 16.2. Участник настоящим предоставляет свое согласие на осуществление Застройщиком раздела земельного участка в целях формирования самостоятельного земельного участка под Зданием, подлежащего передаче в общую долевую собственность Участника, в соответствии с нормами Жилищного и Земельного кодексов. Границы и размер формирующегося земельного участка, на котором расположено Здание, будут определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. При этом по запросу Застройщика Участник обязуется по требованию Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней после направления соответствующего требования Застройщика предоставить нотариальное согласие на межевание Земельного участка в соответствии с подготовленным Застройщиком планом межевания Земельного участка, но в любом случае не позднее момента подписания Передаточного акта на Объект долевого строительства.
- 16.3. Участник дает согласие на передачу наружных инженерных сетей, после ввода в эксплуатацию, на баланс ресурсоснабжающих организаций для дальнейшей эксплуатации.
- 16.4. Установленные в настоящем Договоре обязательства приняты Сторонами свободно и по своей доброй воле и не наносят Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.
- 16.5. Настоящий Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно Объекта долевого строительства.
- 16.6. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон и подлежат регистрации в соответствии с требованиями российского законодательства. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 16.7. Если какое-либо положение Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности, законности остальных положений настоящего Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке, но в этом случае Стороны незамедлительно вступят в добросовестные переговоры для согласования таких изменений в Договор, которые в наибольшей степени соответствуют целям недействительного положения.
- 16.8. За исключением случаев, указанных в пунктах 9.8. и 10.5. Договора, 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.
- 16.9. Одновременно с подписанием Договора Участник обязуется предоставить Застройщику документы, указанные в **Приложении №2** к Договору.
- 16.10. 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:

- 16.10.1. является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны;
 - 16.10.2. должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов;
 - 16.10.3. получена из официальных и/или иных открытых источников;
 - 16.10.4. раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны;
 - 16.10.5. раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору;
 - 16.10.6. раскрывается потенциальным приобретателям Объекта долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по настоящему Договору.
- 16.11. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года №152-ФЗ Участник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любых предусмотренных действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником Застройщику данных документа, удостоверяющего личность и т.д.
- 16.12. Договор составлен на русском языке в 2 (Двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- 16.13. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и включают следующие документы:
- Приложение 1 Форма Акта приема-передачи;
 - Приложение 2 Документы, предоставляемые Участником для государственной регистрации Договора;
 - Приложение 3 Основные характеристики Здания;
 - Приложение 4 Перечень, основные характеристики и цена Объекта долевого строительства;
 - Приложение 5 План Объекта долевого строительства;
 - Приложение 6 Требования к Объекту долевого строительства на момент его передачи Участнику.

17. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО "Специализированный застройщик

"Альтера Парк"

ОГРН 1147746460586

ИНН/КПП 7714934369/771401001

Адрес местонахождения:

125167, Москва г., Ленинградский проспект, дом № 37А, корпус 14

Банковские реквизиты:

ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

БИК 044525411

К/счет 30101810145250000411

Р/счет 40702810016800001590

Участник:

Адрес регистрации:

От имени Застройщика:

✓ _____

Фрадкин А. В.

Генеральный директор

м.п.

От имени Участника:

✓ _____

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Альтера Парк", юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1147746460586, адрес местонахождения: 125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом № 37А, корпус 14, (далее - "**Застройщик**"), в лице Генерального директора Фрадкина Андрея Вячеславовича, 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 - "**Участник**"), с другой стороны

далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**", составили настоящий Акт приема-передачи в соответствии с условиями **Договора участия в долевом строительстве №МФ-У[◆] от «__» _____ 202_г.** (далее - "**Договор**"), согласно которому:

Застройщик передал, а Участник принял следующий Объект долевого строительства:

[Включается описание Объекта долевого строительства в соответствии с техническими документами, выданными Кадастровым инженером].

В Объекте долевого строительства установлено следующее технологическое и инженерное оборудование: *[Включается описание Оборудования].*

Настоящим Участник подтверждает, что ему одновременно с подписанием настоящего Передаточного акта передана Инструкция по эксплуатации, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Состояние Объекта долевого строительства соответствует условиям Договора и у Участника отсутствуют какие-либо претензии к Застройщику.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

✓ _____
Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

✓ _____

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ УЧАСТНИКОМ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА**

1. Перечень для юридических лиц:

- 1.1. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц не позднее 5 (пяти) дней до даты подписания Договора - оригинал.
- 1.2. Устав (со всеми изменениями к нему) - нотариально заверенная копия.
- 1.3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ОГРН) - нотариально заверенная копия.
- 1.4. Свидетельство о регистрации в качестве налогоплательщика - нотариально заверенная копия.
- 1.5. Протокол (решение) о назначении на должность Генерального директора - нотариально заверенная копия.
- 1.6. Решение (протокол) об одобрении Договора соответствующим компетентным органом юридического лица в качестве крупной сделки или сделки, в которой имеется заинтересованность, с указанием общей стоимости и основных характеристик Объектов долевого строительства, приобретаемых по Договору, или справка (за подписью Генерального директора и главного бухгалтера), подтверждающая, что такое одобрение не требовалось - оригинал.
- 1.7. Нотариально удостоверенная доверенность от имени Участника на представление его интересов в регистрирующем органе - оригинал.

ИЛИ

2. Перечень для физических лиц:

- 2.1. Паспорт - оригинал при личной подаче документов на регистрацию; копия при подаче через представителя по доверенности;
- 2.2. Нотариально заверенное согласие супруга на заключение Договора или нотариально заверенное подтверждение того, что на дату заключения Основного договора Участник в браке не состоит - оригинал.
- 2.3. Нотариально удостоверенная доверенность от имени Участника на представление его интересов в регистрирующем органе - оригинал.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

✓ _____

Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

✓ _____

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ КОРПУС У

1. Проект здания.

Здание представляет собой новое строительство многоквартирного жилого дома переменной этажности, общей наземной площадью 29 475,27 кв.м. и включает **124 квартиры**. **Общая площадь Проекта строительства составляет 45 872,32 кв.м.** Здание состоит из трех жилых корпусов, объединённых общей подземной и стилобатной частью. Подземная часть состоит из двух подземных этажей автостоянки (-1,-2) с организацией **300 парковочных мест**, где на -1 этаже предусматриваются комната охраны, технические и подсобные помещения, мойка, на - 2 этаже технические и подсобные помещения. Подвальный этаж является стилобатной частью и предусматривает размещение помещений общественного назначения, нежилых помещений хозяйственного назначения (кладовые), технических и служебных помещения.

2. Краткие характеристики здания.

Общая площадь Земельного участка – **16 865 +/- 45 кв.м.**

Количество подземных этажей -2+1 подвальный.

- подвальный этаж – с нежилыми помещениями хозяйственного назначения (кладовые) в кол-ве 86 шт., помещений общественного и вспомогательного назначения, технический и служебных помещений;
- -1 этаж - подземный паркинг на **144** машино-мест, технические и подсобные помещения, мойка, комната охраны;

- -2 этаж - подземный паркинг на **156** машино-место, технические и подсобные помещения;

Количество надземных этажей -**12**, из них:

- 1-ый этаж - вестибюль жилой секции, 4-х комнатная квартира-1 шт., 5-х комнатная квартира-2 шт., тамбур, лифтовой холл, ПУИ, помещение колясочной, кладовая, помещение для мойки лап, санузел, лестничная клетка.
- 2 этаж – 4-х комнатная квартира-1 шт., 5-ти комнатная квартира- 2 шт., вестибюль жилой секции, ПУИ, лифтовой холл, лестничная клетка.
- 3-10 этажи (типовые этажи) –3-х комнатная квартира- 1шт., 4-х комнатная квартира-1 шт., 5-ти комнатная квартира- 1шт., 6-ти комнатная квартира-1 шт., вестибюль жилой секции, лифтовый холл, ПУИ, лестничная клетка.
- 11 этаж – 6-ти комнатная квартира-2 шт., вестибюль жилой секции, лифтовый холл, ПУИ, лестничная клетка.
- 12 этаж – 4-х комнатная квартира-1 шт., 5-х комнатная квартира-1 шт., вестибюль жилой секции, лифтовый холл, ПУИ, лестничная клетка.

Количество лифтов: **2 шт.**

Степень огнестойкости – I.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс энергоэффективности – очень высокий А+.

Класс сейсмоактивности – 5.

3. Архитектурные решения.

Наружные стены: несущие из монолитного железобетона, толщиной – 180-400 мм. Устройство эффективных наружных ограждающих конструкций зданий, с двухслойным решением по утеплению здания. Минераловатные плиты – 90 кг/м³ толщиной 50 мм, минераловатные плиты – 35 кг/м³ толщиной 100 мм.

Воздушный зазор – 80-150 мм, облицовка – натуральный камень, алюминиевые панели; заполнение оконных проемов – алюминиевый профиль с двухкамерными стеклопакетами.

Межквартирные перегородки: газобетонные блоки толщиной 200мм.

Технические балконы для установки наружных блоков систем кондиционирования расположены с 2-го этажа Здания и выше с выходом из лестнично-лифтового узла.

В подземных этажах располагаются:

- -1-ый этаж – (цокольный этаж) – с нежилыми помещениями хозяйственного назначения (кладовые) в кол-ве 86 шт. и помещений общественного и вспомогательного назначения.
- -2-ой уровень: подземный паркинг на 144 машино-мест, помещения ТП, ИТП, СС, ВРУ, РУ, ГРЩ, насосная ХВС+АПП, венткамеры, помещение мойки.
- -3-ий уровень: подземный паркинг на 156 машино-мест, приточная и вытяжная венткамера паркинга, ВРУ, венткамеры ДУ, КНС, помещение для опорожнения уборочной техники.
- Кровля в здании - неэксплуатируемая. Водосток с кровли внутренний в водоприемные воронки.

Отделка внутри помещений МОП:

Полы:

- Входная группа с вестибюлем, лифтовые холлы 1-го этажа – в соответствии с дизайн-проектом - натуральный камень;
- Коридоры жилых этажей – натуральный камень;
- Подземная автостоянка – шлифованный бетон с разуклонкой и упрочненным верхним слоем;
- Кладовые – керамогранит;
- Технические помещения – керамогранит.

Потолки:

- Входная группа с вестибюлем, лифтовые холлы 1-го этажа – в соответствии с дизайн-проектом – подвесной потолок;
- Коридоры жилых этажей – подвесные потолки;
- Подземная автостоянка, кладовые - грунтовка (обеспыливание);
- Технические помещения - шпаклевка, покраска.

Стены:

- Входная группа с вестибюлем, лифтовые холлы 1-го этажа – в соответствии с дизайн-проектом – натуральный камень, деревянные элементы, покраска;
- Коридоры жилых этажей – шпаклевка, покраска, натуральный камень, деревянные элементы;
- Подземная автостоянка, кладовые - покраска;
- Технические помещения - шпаклевка, покраска.

Ограждения лестниц:

- Стойки, поручни металлические окрашенные.

Отделка внутри квартир и нежилого помещения: производится. Описание типа отделки указано в Приложении 6.

Отделка внутри коммерческих помещений: не производится.

4. Конструктивные решения.

Конструктивная схема здания: монолитный железобетонный рамно-связевой каркас с одним ядром жесткости.

Основные конструктивные элементы:

Для несущих конструкций комплекса предусмотрены следующие классы бетона по прочности:

фундаментная плиты – В30;

плиты перекрытий и покрытия подземной части корпусов – В30;

плиты перекрытий и покрытия надземной части корпусов – В30;

лестничные площадки, марши – В25;

вертикальные конструкции подземной части корпусов и паркинга – В30;

балки подземной части корпусов – В30;

трансферные плиты корпусов над минус 1 этажом – В60;

вертикальные конструкции 1,2 этажей надземной части корпусов 1, 3 – В40;

стены толщиной 400 мм 1 этажа корпусов 1, 3 – В60;

вертикальные конструкции в уровне 3-12 этажей надземной части корпусов 1, 3 – В30;

трансферные плиты над вторым и третьим светом – В45;

вертикальные конструкции в уровне 1-4 этажей надземной части корпуса 2 – В40;

вертикальные конструкции в уровне 5-14 этажей надземной части корпуса 2 – В30.

Подземная часть

Фундамент – монолитная железобетонная плита толщиной 1100 мм (под корпусами) и толщиной 800 мм (под стилобатной частью) по бетонной подготовке (бетон класса В15) толщиной 100 мм на естественном основании.

Наружные стены – монолитные железобетонные толщиной 350 мм в уровне минус 3 этажа, толщиной 300 мм в уровне минус 2 и минус 1 этажей. Стены с утеплением на глубину 1,7 м от планировочных отметок.

Внутренние стены, стены лифтовых шахт и лестничных клеток – монолитные железобетонные толщиной 200, 250, 300, 500 мм.

Колонны и пилоны – монолитные железобетонные сечением 400x800 мм, 400x1000 мм, 400x1200 мм, 500x750 мм, 500x1050 мм, 500x1500 мм, 500x1800 мм, 500x2000 мм.

Лестничные площадки и марши – монолитные железобетонные.

Рампа – монолитная железобетонная плита толщиной 300 мм.

5. Благоустройство.

Выполняются работы по мощению основных проездов и второстепенных пешеходных дорожек, размещению детских площадок и площадок для отдыха, предусматривается освещение территории. Выполняется устройство газонов и кустарников, а также посадка деревьев.

6. Инженерные системы.

6.1. Теплоснабжение и отопление.

Теплоснабжение здания осуществляется от индивидуального теплового пункта (ИТП), расположенного на -2 уровне.

Система отопления жилой части – двухтрубная, тупиковая с коллекторно-лучевой поэтажной разводкой, однозонная, с нижней разводкой магистральных трубопроводов под потолком -2 этажа.

Приборы отопления квартир подключаются к поэтажной гребёнке через поквартирный коллектор, с нижней (внутрипольной) разводкой подающих и обратных трубопроводов.

Приборы отопления в жилых помещениях – внутрипольные конвекторы.

Для предотвращения попадания потоков холодного воздуха внутрь зданий на входах в вестибюлях жилых корпусов предусмотрены воздушно-тепловые завесы с электрическим или водяным подогревом. На въездных воротах в автостоянку предусмотрены водяные воздушно-тепловые завесы. Все счётчики тепловой энергии в здании оборудованы импульсным выходом и возможностью передачи сигнала на диспетчерский пункт.

Для регулирования теплоносителя приточных вентиляционных установок и ВТЗ, предусмотрено установка узлов регулирования.

6.2. Вентиляция и кондиционирование.

В здании предусмотрены следующие виды вентиляции:

- ✓ вентиляция жилого фонда (механическая вытяжка из санузлов и кухонь, естественный приток);
- ✓ общеобменная приточно-вытяжная механическая вентиляция кладовых;
- ✓ общеобменная приточно-вытяжная механическая вентиляция подземной автостоянки;
- ✓ общеобменная вентиляция технических помещений;
- ✓ общеобменная приточно-вытяжная механическая вентиляция встроенных помещений коммерческого назначения;

Для обеспечения требуемого микроклимата в жилых помещениях предусматривается возможность установки собственниками квартир системы кондиционирования воздуха. Предусмотрена возможность установки наружных блоков систем кондиционирования на техническом балконе каждого этажа.

Здание оборудовано необходимыми системами противодымной вентиляции в соответствии с требованиями противопожарных норм.

6.3. Водоснабжение.

В здании предусматриваются система холодного водоснабжения без циркуляции с системой доочистки воды и горячего водоснабжения с механической циркуляцией:

Предусмотрен отдельный трубопровод с питьевой водой после системы водоподготовки.

В период отключения горячего водоснабжения для профилактических работ, предусмотрена централизованная система подогрева воды.

Индивидуальные водомерные узлы с импульсным выходом на подаче холодной воды и на подаче горячей воды для каждой жилой квартиры расположены в шахтах в МОП.

Водоразборные стояки холодной, горячей воды, а также циркуляции горячего водоснабжения размещаются в квартирных шахтах.

В квартире на водомерном узле предусмотрен отдельный кран для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

6.4. Водоотведение.

Для здания предусматриваются следующие системы водоотведения:

- ✓ Система хозяйственно-бытовой канализации жилой части;
- ✓ Напорная хозяйственно-бытовая канализация;
- ✓ Напорная дренажная канализация.
- ✓ Система сбора дождевых стоков с балконов и открытых площадок пентхауса;
- ✓ Система внутреннего водостока;

Прокладка канализационных стояков выполняется скрыто, в коммуникационных шахтах, с обеспечением свободного доступа для ремонта и обслуживания. Для системы бытовой канализации обслуживание ревизий осуществляется из санузлов.

Стояки и магистрали хозяйственно-бытовой канализации выполняются из трубопроводов ПВХ, стояки и магистрали хозяйственно-бытовой канализации, проходящие по автостоянке, выполняются из чугунных трубопроводов.

Стояки системы внутреннего водостока прокладываются скрыто в коммуникационных шахтах.

6.5. Автоматическое пожаротушение. Внутренний противопожарный водопровод.

Для жилого комплекса предусматриваются следующие системы внутреннего пожаротушения:

- ✓ автоматическая установка пожаротушения автостоянки;

- ✓ внутренний противопожарный водопровод автостоянки;
- ✓ внутренний противопожарный водопровод надземной части;
- ✓ автоматическая установка пожаротушения надземной части (установка спринклеров в комнатах сбора мусора) совмещенная с внутренним противопожарным водопроводом.
- ✓ АУПТ подземной части предусматривается во всех помещениях подземной автостоянки, блоков кладовых.

Тип АУПТ автостоянки и надземной части - спринклерная водозаполненная.

Для обеспечения работы (создания необходимого напора и расхода воды) систем внутреннего пожаротушения и АУПТ предусмотрены отдельные насосные станции пожаротушения.

6.6. Автоматизация и диспетчеризация.

- Системы автоматизации и диспетчеризации обеспечивают эффективное функционирование инженерных общедомовых систем здания путем централизованного мониторинга систем жизнеобеспечения и автоматизированного выполнения функций управления оборудованием;
- Система единого коммерческого и технического учета энергопотребления для каждой квартиры (электричество, водоснабжение, отопление). Выполняется устройство узлов учета на функциональных потребителях для контроля эксплуатационных расходов.

6.7. Электроснабжение.

- Внутреннее электроснабжение соответствует II-й категории надежности электроснабжения с устройством АВР на секционных выключателях вводно распределительных устройств;
- Распределительные сети электроснабжения выполняются с устройством квартирных щитов отбора мощности на каждом этаже. В качестве расчетных величин приняты следующие расчетные мощности:
 - 1-комнатные квартиры – 15 кВт/м²;
 - 2-комнатные квартиры – 18 кВт/м²;
 - 3-комнатные квартиры – 20 кВт/м²;
 - 4-комнатные квартиры – 25 кВт/м²;
 - 5-комнатные квартиры – 30 кВт/м²;
 - 6-комнатные квартиры – 40 кВт/м²;
 - пентхаусы – 40 кВт/м²;
- Оборудование общего, рабочего и дежурного освещения общественных зон и зоны подземной парковки управляется единой системой управления освещением здания.

6.8. Сети связи.

- Современный комплекс услуг связи предусматривает наличие в каждой квартире интернет, телефон, телевидение;
- Комплекс радиофикации объекта в соответствии с нормативными требованиями и правилами РФ;
- Современная комплексная система обеспечения безопасности жильцов предусматривает: контроль доступа и безопасности общественных зон и зоны парковки, включая домофонную связь, IP видеокамеры, контролирующие ситуацию в общественных зонах, в зоне парковки. Вся информация с систем обеспечения безопасности выводится в диспетчерский пункт на пульт охраны комплекса, с круглосуточным дежурным персоналом;
- Современная система обеспечения пожарной безопасности здания включает в себя системы пожарной сигнализации, речевого и светового оповещения о нештатных ситуациях, системы противопожарной защиты и управления инженерными системами при возникновении нештатных ситуаций в соответствии с нормативными требованиями и правилами РФ.

6.9. Лифты.

Предусмотрен 1 грузовой лифт грузоподъемностью 1600 кг с режимом для перевозки пожарных подразделений и МГН, а также 1 пассажирский лифт грузоподъемностью 1000 кг. Предполагается доступ на лифтах на цокольный этаж и в подземный паркинг, расположенного на -2 и -3-ом уровнях Здания, а также в нежилые помещения (кладовые), расположенные на -1 уровне Здания.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

✓ _____

Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

✓ _____

ПЕРЕЧЕНЬ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Объект долевого строительства /условный номер Объекта долевого строительства	Описание Объекта долевого строительства	Цена Договора в отношении Объекта долевого строительства
1.	<p><i>Корпус №У</i></p> <p><i>Квартира №У[◆]*</i></p>	<p>Назначение - жилое Расположена на [◆]-м этаже. Состоит из [◆] комнат, [◆] помещений вспомогательного использования, [◆] балкона/террасы/лоджии</p> <p>Общая площадь ОДС составляет: [◆] кв.м.</p> <p>Жилая площадь ОДС составляет: [◆] кв.м.</p> <p>Общая приведенная площадь ОДС: [◆] кв.м.</p> <p>Высота потолков составляет: [◆] м.</p> <p><i>Настоящим Застройщик уведомляет, что Объект долевого строительства передается Участнику без межкомнатных перегородок.</i></p> <p><i>Настоящим Участник подтверждает и дает свое согласие на то, что указанные в Проектной документации межкомнатные перегородки в Объекте долевого строительства, на момент передачи Участнику установлены не будут.</i></p> <p><i>Шахты вентиляции, водоснабжения и канализации показаны на планах условно.</i></p>	<p>[◆] ([сумма прописью]) рублей, (НДС не облагается).</p> <p><i>Указанная в настоящем Договоре стоимость Объекта долевого строительства не включает стоимость возведения межкомнатных перегородок.</i></p>

**Номер Квартиры указан условно, на дату передачи, по Акту приема-передачи, номер может измениться, на что Участник предоставляет свое согласие.*

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

✓ _____
Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

✓ _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. План Объекта долевого строительства

Квартира №У[◆]

План [◆]-го этажа

- Квартира №У[◆]

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

✓ _____

Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

✓ _____

**ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПЕРЕДАЕТСЯ УЧАСТНИКУ В
СЛЕДУЮЩЕМ СОСТОЯНИИ:**

Участнику передается квартира со следующими выполненными работами:

1. Установка входной стальной двери, выполненной с высококачественной отделкой с внешней стороны. С внутренней стороны установлена сменная временная панель. В целях поддержания общего дизайн-проекта Здания запрещается замена входной двери.
2. Установка окон – двухкамерные стеклопакеты в переплетах (рамы, профили) из алюминиевого материала без подоконников.

Объект долевого строительства передается Участнику без устройства межкомнатных перегородок.

Перечень инженерных систем, предоставляемых Участнику в составе квартиры:

1. Отопление.

В качестве отопительных приборов приняты конвекторы. Для учета количества потребления отопления устанавливаются счетчики. Возможность установки Участником в квартирах теплых полов предусмотрена **только в электрическом** исполнении, **не допускается** их присоединение к системе отопления и циркуляции горячей воды.

2. Водопровод.

Для учета расхода холодной и горячей воды в квартире устанавливаются счетчики. Стойки водоснабжения **запрещено** переносить. Стойки водоснабжения выполняются из стальных водогазопроводных оцинкованных труб. На период летнего профилактического отключения системы горячего водоснабжения в Здании предусмотрены централизованные водонагреватели. В квартире на водомерном узле предусмотрен отдельный кран для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

3. Канализация.

Стойки водоотведения **запрещено** переносить.

4. Электричество.

Во всех квартирах установлен электрический щит механизации, который запитан от общедомовой сети электроснабжения.

- на коммерческие помещения - 28 кВт;
- 1-комнатные квартиры – 15 кВт/м²;
- 2-комнатные квартиры – 18 кВт/м²;
- 3-комнатные квартиры – 20 кВт/м²;
- 4-комнатные квартиры – 25 кВт/м²;
- 5-комнатные квартиры – 30 кВт/м²;
- 6-комнатные квартиры – 40 кВт/м²;
- пентхаусы – 40 кВт/м²;

5. Интернет.

Для каждой квартиры осуществляется возможность подключения 1-ой линии передачи данных.

Для каждой из квартир осуществляется возможность подключения телефонной линии, кабельной линии телевидения и линии радиотрансляционной сети.

6. Телефон. Телевидение. Радио.

В каждую квартиру прокладывается кабельная линия оператора связи для последующего предоставления услуг.

7. Вентиляция и кондиционирование.

Удаление воздуха предусматривается через санузлы и зоны кухни. Для обеспечения требуемого микроклимата в жилых помещениях предусматривается возможность установки собственниками квартир системы кондиционирования воздуха. Предусмотрена возможность установки наружных блоков систем кондиционирования на техническом балконе каждого этажа. Размещение наружных блоков сплит систем на фасаде здания **не допускается**.

Здание оборудовано необходимыми системами противодымной вентиляции в соответствии с требованиями противопожарных норм.

8. Охранная сигнализация.

Для обнаружения и фиксации фактов несанкционированного проникновения человека («нарушителя») на территорию жилого комплекса предусматривается современная комплексная система обеспечения безопасности жильцов и включает в себя:

-контроль доступа и безопасности общественных зон и зоны парковки, включая домофонную связь, IP видеокамеры, контролирующие ситуацию в общественных зонах, в зоне парковки. Вся информация с систем обеспечения безопасности выводится в диспетчерский пункт на пульт охраны комплекса, с круглосуточным дежурным персоналом.

9. Пожарная сигнализация.

В квартирах установлено нормативное количество пожарных извещателей/оповещателей. При производстве отделочных работ Участник **обязан** установить дополнительное количество датчиков согласно специально разработанному проекту и согласовать его с управляющей компанией.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

✓ _____

Фрадкин А. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

✓ _____