

**Типовая форма договора**  
**(машино-места, 100% оплата через ЭСКРОУ счета)**

Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_ 20\_\_ года

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_-\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), СНИЛС \_\_\_\_\_ (при наличии), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

**Дополняется в случае 2-х и более участников**

Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол – \_\_\_\_\_, «\_\_» \_\_\_\_\_ 19\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, код подразделения \_\_-\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (при наличии), (для иностранных граждан указываются данные миграционной карты (при наличии), сведения о документе, подтверждающем право иностранного гражданина находиться в РФ (временная регистрация, вид на жительство), СНИЛС \_\_\_\_\_ (при наличии), зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (ая) (ы) в дальнейшем «Участник» и/или «Участники» (выделенное цветом применяется в случае если участников 2 и более), с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (место нахождения: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр.5, офис К-9, ОГРН 1147748024170, ИНН 7725852742), в лице \_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц осуществить строительство объекта жилой застройки с наименованием: «Многоквартирные дома, в том числе со встроенно-пристроенными объектами и подземной автостоянкой. Этап 1. Корпуса 4,5,6,7,7.1», расположенного по адресу: г. Москва, ЮАО, район Даниловский, ул. Автозаводская, вл. 23/64, на земельном участке с кадастровым номером: 77:05:0002005:3406 (конкретные характеристики объекта указаны в Приложении № 1 к Договору), именуемый далее «Объект», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи расположенное в Объекте машино-место, именуемое далее – «машино-место», с характеристиками, указанными в п. 1.2 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять машино-место в частную собственность в установленный настоящим Договором срок. (если единоличная собственность) / в общую долевую/совместную (выбрать нужное) собственность в установленный настоящим Договором срок в следующих долях:

• -/- доли - \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.);

• -/- доли - \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.) (указывается в случае приобретения в долевую собственность);

1.2. На момент подписания настоящего Договора машино-место имеет следующие проектные характеристики, соответствующие проектной документации на Объект:

- проектная площадь: \_\_\_\_\_ кв.м;
- этаж: \_\_\_\_\_;
- строительный номер по проекту: \_\_\_\_\_;

- корпус (если имеется) \_\_\_\_\_.

Назначение машино-места: для размещения одного транспортного средства.

Расположение машино-места в Объекте отражено на плане, которое прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1 к Договору).

Окончательная площадь и иные характеристики машино-места определяются после ввода Объекта в эксплуатацию по результатам инвентаризации машино-места, проведенной уполномоченным органом (организацией).

**1.3. Объект приобретается Участником в личных (индивидуальных, семейных), не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности целях. (применяется если участником долевого строительства является физическое лицо)**

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена настоящего Договора на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек, НДС не облагается.

2.2. Платежи по настоящему Договору производятся Участником путем внесения рублевых денежных средств на счет эскроу, в порядке и сроки, предусмотренные в п. 2.3 настоящего Договора.

2.3. Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, осуществляется Участником путем единовременного внесения платежа на счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет оплаты цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на условиях, предусмотренных п. 2.3.1 настоящего Договора.

2.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, ИНН 7707083893, КПП 775001001, к/с: 30101810400000000225 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525225, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских) (далее – «ПАО Сбербанк» или «Эскроу агент»);

Депонент: \_\_\_\_\_ (ФИО Участника);

Бенефициар: \_\_\_\_\_ (указать Застройщика);

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

Срок перечисления депонентом суммы депонирования в течение 7 (Семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: шесть месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию;

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию;

Счет, на который должна быть перечислена депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (р/с Застройщика).

2.3.2. Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

**Условия для оплаты через аккредитив (общие условия)**

2.4.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в \_\_\_\_\_ на следующих условиях:

- банк-эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – \_\_\_\_\_;

- условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены;

- расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива, несет Участник.

- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

2.4.4. Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в течение срока действия аккредитива в исполняющий банк по адресу электронной почты: \_\_\_\_\_ настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными

квалифицированными электронными подписями Сторон, или скан-копию настоящего Договора, подписанного Сторонами, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе или в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащую сведения о государственной регистрации настоящего Договора (далее – «документы для исполнения аккредитива»).

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

2.4.5. В срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику полученные от исполняющего банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 2.4.3 настоящего Договора. Настоящим Участник выражает согласие на то, что исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы Застройщику.

#### *Условия для оплаты через номинальный счет (общие условия)*

2.4.3. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ г. с использованием номинального счета, открытого \_\_\_\_\_ по поручению Участника в \_\_\_\_\_, бенефициаром по которому является Участник.

2.4.4. Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты цены настоящего Договора, в размере, установленном п. 2.1 настоящего Договора, осуществляется \_\_\_\_\_ по поручению Участника, в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, при условии получения Банком и (или) \_\_\_\_\_ настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон, или скан-копию настоящего Договора, подписанного Сторонами, а также выписку из Единого государственного реестра недвижимости на бумажном носителе или в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащую сведения о государственной регистрации настоящего Договора.

После предоставления документов, указанных в настоящем пункте Договора, денежные средства с номинального счета зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (бенефициаром), Участником (депонентом) и Банком (эскроу-агентом).

2.4.5. В срок до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года включительно Участник обязуется предоставить Застройщику информацию, подтверждающую открытие номинального счета и зачисление на номинальный счет денежных средств в размере, указанном в п. 2.4.3 настоящего Договора.

2.4. В случае если Участник не произвел оплату цены Договора на счет эскроу до момента ввода Объекта в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу, при этом настоящий Договор не расторгнут, Участник обязуется внести остаток денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

### **3. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Участник обязуется:**

3.1.1. Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пункте 2.1 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

3.1.2. Принять машино-место в срок, указанный в сообщении (уведомлении) Застройщика о готовности машино-места и о сроке его передачи (в т.ч. в случае досрочной передачи машино-места) при условии полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.3, 3.1.1 настоящего Договора.

3.1.3. С момента оформления акта приема-передачи машино-мест нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием машино-места.

*Редакция п. 3.1.4 для бумажной регистрации*

3.1.4. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить все государственные пошлины и сборы за регистрацию настоящего Договора, нотариальное оформление документов, необходимых для регистрации настоящего Договора, в целях обеспечения Застройщиком государственной регистрации настоящего Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, за исключением расходов Участника, указанных в настоящем пункте, несет Застройщик.

После подписания акта приема-передачи машино-места предоставить в орган регистрации прав полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на машино-место.

В целях реализации прав Застройщика, установленных ч.6 ст.16 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» после передачи машино-места по акту приема-передачи и постановки машино-места на кадастровый учет, и при отсутствии государственной регистрации права собственности Участника на машино-место, предоставить Застройщику по его письменному обращению необходимые документы, в том числе оплатить государственную пошлину.

*Редакция п. 3.1.4 для электронной регистрации*

3.1.4. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе осуществить нотариальное оформление документов, необходимых для регистрации настоящего Договора, в целях обеспечения Застройщиком государственной регистрации настоящего Договора.

После подписания акта приема-передачи машино-места предоставить в орган регистрации прав полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на машино-место.

В целях реализации прав Застройщика, установленных ч.6 ст.16 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» после передачи машино-места по акту приема-передачи и постановки машино-места на кадастровый учет, и при отсутствии государственной регистрации права собственности Участника на машино-место, предоставить Застройщику по его письменному обращению необходимые документы, в том числе оплатить государственную пошлину.

3.1.5. Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

**3.2. Участник вправе:**

3.2.1. В случае обнаружения недостатков машино-места потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

**3.3. Застройщик обязуется:**

3.3.1. Обеспечить осуществление строительства Объекта.

3.3.2. Направить Участнику сообщение (уведомление) о готовности машино-места и о сроке его передачи.

3.3.3. В установленные настоящим Договором сроки и при условии полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.3, 3.1.1 настоящего Договора, передать Участнику машино-место по акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения машино-места до момента оформления акта приема-передачи.

3.3.4. Нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием машино-места, до оформления акта приема-передачи машино-места.

**3.4. Застройщик вправе:**

3.4.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и не передавать машино-место Участнику до оплаты цены настоящего Договора в полном объеме.

3.4.2. Исполнить обязанность по передаче машино-места досрочно, то есть до истечения срока передачи машино-места, предусмотренного п. 5.1 Договора. В этом случае Участник обязан приступить к приемке машино-места в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности машино-места.

3.4.3. При неявке Участника **(одного из Участников) (применяется в случае совместной/долевой собственности)** для приемки машино-места в срок, установленный настоящим Договором, при отказе и (или) уклонении Участника от приемки машино-места, а также при несовершении Участником необходимых действий, предшествующих согласно условиям настоящего Договора приемке машино-места, Застройщик вправе в срок, указанный в ч. 6 ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», оформить односторонний акт приема-передачи машино-места. При этом с момента оформления указанного одностороннего акта приема-передачи машино-места на Участника переходит риск случайной гибели и (или) повреждения машино-места, бремя содержания машино-места, в том числе возлагаются расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг.

3.4.4. Внести изменения и дополнения в проектную документацию, иную исходно-разрешительную документацию по строительству Объекта в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, а Участник соглашается и принимает во внимание, что такие изменения могут быть внесены, и обязуется самостоятельно знакомиться с такими изменениями, которые будут официально публиковаться Застройщиком в проектной декларации и иной документации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Стороны соглашаются, что информация, представленная в различных рекламных материалах на информационных площадках, связанных со строительством Объекта, не является частью утвержденной проектной документации, размещенной Застройщиком в установленном порядке.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА МАШИНО-МЕСТО. КАЧЕСТВО**

4.1. Гарантийный срок на машино-место составляет 5 (Пять) лет и исчисляется с момента оформления акта приема-передачи.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав машино-места и (или) Объекта, составляет 3 (Три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.3. Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) машино-места:

4.3.1. Проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта, в том числе общего имущества в нем, машино-места; места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в т.ч. в связи с его разделом или выделом из него иных земельных участков и т.д.

4.3.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

4.4. В случае непринятия машино-места Участником в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение и/или ухудшение качества машино-места.

#### **5. СРОК ПЕРЕДАЧИ МАШИНО-МЕСТА**

5.1. Застройщик после ввода Объекта в эксплуатацию, при условии полного исполнения Участником обязательств, установленных пунктами 2.3, 3.1.1 настоящего Договора, передает машино-место Участнику по акту приема-передачи в срок не позднее «30» июня 2026 года.

5.2. При исполнении Застройщиком обязательств по передаче машино-места Участник не вправе уклоняться от его приемки. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче машино-места Участнику досрочно, но не ранее даты ввода Объекта в эксплуатацию. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче машино-места Участник не вправе уклоняться от его приемки.

5.3. По соглашению Сторон срок передачи машино-места может быть изменен.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи машино-места Участнику, Застройщик уплачивает Участнику пени в размере  $1/150$  (для ФЛ, ИП)/ $1/300$  (для ЮЛ) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи машино-места Участнику вследствие уклонения Участника от приемки машино-места, Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени).

6.3. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.1.1 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере  $1/300$  ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Участником срока внесения платежа, указанного в п. 2.3 настоящего Договора, более чем на два месяца или нарушения Участником обязанности, предусмотренной п. 3.1.2 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

6.4. Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами. До оплаты цены настоящего Договора в полном объеме Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на машино-место только с письменного согласия Застройщика. Участник не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку иному лицу права (требования) по неустойке (в том числе, но не ограничиваясь): за нарушение срока передачи машино-места, срока устранения недостатков, штрафа в соответствии с Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», процентов за пользование денежными средствами Участника, а также любых иных неустоек отдельно от основного права требования к Застройщику о передаче машино-места.

В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику с момента государственной регистрации соглашения об уступке или с момента перевода по иным основаниям перехода прав требований, по такому соглашению переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному между Участником (депонентом) и Банком (Эскроу-агентом).

6.5. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения сроков внесения Участником платежа, указанного в пункте 2.3 настоящего Договора, более чем на два месяца.

В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику.

Право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

6.6. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 3.1.2 настоящего Договора.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п. 6.6 настоящего Договора, договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком (Эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной

регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 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».

6.8. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств по открытию аккредитива, предусмотренных п. 2.3.3 настоящего Договора, и (или) обязательств по предоставлению документов Застройщику, предусмотренных п. 2.3.5 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора *(пункт включается в случае оплаты через аккредитив)*.

6.8. В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств по открытию номинального счета, предусмотренных п. 2.3.3 настоящего Договора, и (или) обязательств по предоставлению документов Застройщику, предусмотренных п. 2.3.5 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора *(пункт включается в случае оплаты через номинальный счет)*.

## 7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. При расторжении настоящего Договора по вине и (или) инициативе Участника, в том числе по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, все улучшения машино-места, произведенные Участником, возмещению не подлежат. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника последний обязан в течение 2 (Двух) недель с момента расторжения привести машино-место в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

7.2. Самовольно выполненные Участником отдельные и неотделимые улучшения машино-места возмещению Участнику не подлежат.

7.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает надлежащее качество машино-места, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

7.4. В случае, если машино-место построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества машино-места, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в порядке, установленном п. 3.2.1 настоящего Договора. Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не более 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком требования Участника, соответствующего условиям п. 3.2.1 настоящего Договора.

7.5. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомления, предусмотренного п. 3.3.2 настоящего Договора, также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, через личный кабинет Участника (при наличии), размещенный по адресу: <https://lk.etalongroup.ru>, SMS сообщений или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте <https://shagal.city> в сети «Интернет».

7.6. При изменении реквизитов (как-то: адрес, номер банковского счета, номера телефонов и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (Семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п.7.5 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно известившая другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким уведомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков.

7.7. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с его условиями договор счета эскроу прекращается. Денежные средства со счета эскроу на основании полученных Банком

(Эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с ч.8 ст. 15.5 Федерального закона N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.8. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику не позднее 7 (Семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.9. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.3.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 3.3.1, 3.3.3 настоящего Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

7.10. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

*Редакция п. 7.10 в случае, если участник ЮЛ и ИП*

7.10. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров.

При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Арбитражным судом по месту нахождения Объекта.

7.11. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации.

*абзац включается в случае оплаты через аккредитив или номинальный счет СБР*

Настоящий Договор подлежит государственной регистрации после исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 2.3.5 настоящего Договора.

7.12. Участник выражает свое согласие на:

- строительство без согласования с Участником в границах земельного участка, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- межевание и образование из земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела иных земельных участков, границы и площади которых Застройщик вправе определять без согласования с Участником. Земельные участки, образованные после раздела, объединения, перераспределения земельного участка или выдела из земельного участка, и не занятые под строительство Объекта, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии с ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- уменьшение без согласования с Участником земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента жилого дома), в связи с необходимостью образования иных земельных участков. Стороны пришли к соглашению, что изменение площади и границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, а также образование из него иных земельных участков не влечет изменения цены настоящего Договора;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное, или безвозмездное отчуждение (распоряжение) без согласования с Участником земельного участка, образовавшегося из земельного участка, за исключением земельного участка, на котором строится (расположен) Объект;



- внесение без согласования с Участником изменений и/или дополнений в исходно-разрешительную документацию на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, в проектную документацию на Объект, в том числе в части места расположения объектов в границах земельного участка и этажности многоквартирных жилых домов и нежилых зданий в составе Объекта, в заключение экспертизы проектной документации в связи с внесением в нее изменений и/или дополнений, в свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения, в разрешение на строительство, а также на получение без согласования с Участником нового заключения экспертизы проектной документации, нового свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения, нового разрешения на строительство;

- изменение общей площади Объекта и /или частей Объекта (как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения);

- передачу в залог и/или последующий залог Объекта и/или помещений в нем (за исключением машино-места), имущественных прав Застройщика на возводимый Объект и/или помещения в нем, в том числе банку в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

7.13. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений, машино-мест), входящих в состав Объекта, возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или машино-место, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность машино-места, на целевое назначение машино-места, не привели к изменению проектной площади машино-места, указанной в пункте 1.2 Договора, более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

7.14. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, машино-месте и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте, включая информацию о потребительских свойствах Объекта и машино-места.

Участник уведомлён, что Застройщик вправе внести изменения и дополнения в проект машино-места и строящегося Объекта, иную исходно-разрешительную документацию на строительство Объекта в порядке, предусмотренном действующим законодательством, а также производить замену применяемых в ходе строительства материалов, изделий и оборудования (в том числе замену марки, модификации, производителя) на аналогичные, не приводящие к существенному изменению качественных характеристик. Участник согласен, что такие изменения могут быть внесены и обязуется самостоятельно знакомиться с ними в проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет». Участник ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Размещение на фасаде Объекта каких-либо конструкций/устройств и/или иного оборудования вне отведенных мест является нарушением архитектурного облика Объекта и прав автора проекта. Стороны соглашаются, что Участник вправе производить установку каких-либо конструкций/устройств/оборудования только в местах, определенных проектной документацией, в соответствии с письменными рекомендациями (разрешениями) эксплуатационной (управляющей) организации, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, при условии получения установленных законодательством согласований (разрешений) на такую установку.

7.15. Проектная декларация о проекте строительства Объекта размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в соответствии с требованиями действующего законодательства. Участник подтверждает, что он ознакомлен Застройщиком с указанной проектной декларацией.

7.16. *(Для ФЛ и ИП)* Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, ООО «Эталон-Инвест», АО «ГК «Эталон», АО «Эталон-Финанс», организациями, осуществляющими государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

*Пункт применяется в случае совместной/долевой собственности*

7.17. Обязательства Участников, вытекающие из настоящего Договора, а также из любых документов, подписанных в связи с ним или в его развитие (акты, дополнительные соглашения и т.д.) являются солидарными (ст. 322 Гражданского кодекса РФ).

## 8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

8.1. Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

8.2. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

## 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае направления Участником денежных средств на счет эскроу уполномоченному Банку (Эскроу-агенту) Участник указывает в договоре счета эскроу номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

9.2. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае составления их в письменной форме и согласования обеими Сторонами.

9.3. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

*Редакция пункта 9.3 в случае электронной регистрации.*

9.3. Стороны подписывают настоящий Договор с использованием электронной цифровой подписи, оформленной в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 06.04.2011 N 63-ФЗ «Об электронной подписи». Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивают силу.

9.5. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.6. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.7. Приложения:

- Приложение № 1 – Расположение машино-места в Объекте.
- Приложение № 2 – Проектный план машино-места.

## 10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

УЧАСТНИК / УЧАСТНИКИ:	ЗАСТРОЙЩИК:
<p>пол – « _____ », _____ года рождения, паспорт <b>гражданина РФ</b> _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая)/проживающий(ая) по адресу: _____ <b>СНИЛС _____ (при наличии),</b> Адрес для корреспонденции: _____ Адрес электронной почты: _____ Номер телефона: _____ <i>(мобильный)</i> _____ <i>(ФИО прописью)</i></p>	<p><b>ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»</b> 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр.5, офис К-9, Адрес для корреспонденции: 127051, г. Москва, Большой Каретный переулок, д. 20, стр. 3, ОГРН 1147748024170, ИНН 7725852742, КПП 771701001, Банковские реквизиты: р/с 40702810538000144150 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 _____/_____</p>

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_ года**

**Расположение машино-места в Объекте:**

Проектные характеристики Объекта строительства:

1.	Вид:	Здание
2.	Назначение:	Многоквартирный дом
3.	Количество этажей:	1-5-7-9-11-13-17-19-27 + 2 подземных
4.	Общая площадь:	81 435,80 кв.м
5.	Материал наружных стен:	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, газобетонные блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности:	А
8.	Сейсмостойкость:	5 и менее баллов

**УЧАСТНИК / УЧАСТНИКИ:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
*(ФИО прописью)*

**ЗАСТРОЙЩИК:**

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Проектный план машино-места:**

**УЧАСТНИК / УЧАСТНИКИ:**

\_\_\_\_\_

*(ФИО прописью)*

**ЗАСТРОЙЩИК:**

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