

**ДОГОВОР № С \_\_\_\_ - \_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСКРА» (ООО «Специализированный застройщик «ИСКРА»; ОГРН 1177746644646, ИНН: 7703429621) далее по тексту «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

Гр. РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, семейное положение - \_\_\_\_\_, зарегистрированный(зарегистрированная) по адресу: \_\_\_\_\_, номер СНИЛС \_\_\_\_\_,

в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**1. Термины, определения и общие положения**

1.1. В настоящем Договоре, если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

**(Выбрать)**

**ДЛЯ ЭТАПА 1, КОРПУС 1:**

«Объект» или «Многоквартирный дом» - многоэтажный жилой комплекс с подземным паркингом Этап 1, Корпус 1, расположенный по адресу: Москва, СВАО, Ростокино, Сельскохозяйственная ул. уч. 26/2 «Многоэтажного жилого комплекса с подземным паркингом, в том числе: Очередь 1, Очередь 2, Очередь 3, с общественно – деловым центром, физкультурно-оздоровительным комплексом». После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес. Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**ДЛЯ ЭТАПА 1, КОРПУС 2:**

«Объект» или «Многоквартирный дом» - многоэтажный жилой комплекс с подземным паркингом Этап 1, Корпус 2, расположенный по адресу: Москва, СВАО, Ростокино, Сельскохозяйственная ул. уч. 26/2 «Многоэтажного жилого комплекса с подземным паркингом, в том числе: Очередь 1, Очередь 2, Очередь 3, с общественно – деловым центром, физкультурно-оздоровительным комплексом». После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес. Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**ДЛЯ ЭТАПА 2, КОРПУС 3:**

«Объект» или «Многоквартирный дом» многоэтажный жилой комплекс с подземным паркингом Этап 2, Корпус 3, расположенный по адресу: Москва, СВАО, Ростокино, Сельскохозяйственная ул. уч. 26/2 «Многоэтажного жилого комплекса с подземным паркингом, в том числе: Очередь 1, Очередь 2, Очередь 3, с общественно – деловым центром, физкультурно-оздоровительным комплексом». После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес. Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**ДЛЯ ЭТАПА 2, КОРПУС 4:**

«Объект» или «Многоквартирный дом» - многоэтажный жилой комплекс с подземным паркингом Этап 2, Корпус 4, расположенный по адресу: Москва, СВАО, Ростокино, Сельскохозяйственная ул. уч. 26/2 «Многоэтажного жилого комплекса с подземным паркингом, в том числе: Очередь 1, Очередь 2, Очередь 3, с общественно – деловым центром, физкультурно-оздоровительным комплексом». После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес. Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**ДЛЯ ЭТАПА 3, КОРПУС 5:**

«Объект» или «Многоквартирный дом» - многоэтажный жилой комплекс с подземным паркингом Этап 3, Корпус 5, расположенный по адресу: Москва, СВАО, Ростокино, Сельскохозяйственная ул. уч. 26/2 «Многоэтажного жилого комплекса с подземным паркингом, в том числе: Очередь 1, Очередь 2, Очередь 3, с общественно – деловым центром, физкультурно-оздоровительным комплексом». После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес. Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**ДЛЯ ЭТАПА 3, КОРПУС 6:**

**«Объект»** или **«Многоквартирный дом»** - многоэтажный жилой комплекс с подземным паркингом Этап 3, Корпус 6, расположенный по адресу: Москва, СВАО, Ростокино, Сельскохозяйственная ул. уч. 26/2 «Многоэтажного жилого комплекса с подземным паркингом, в том числе: Очередь 1, Очередь 2, Очередь 3, с общественно – деловым центром, физкультурно-оздоровительным комплексом». После завершения строительства Многоквартирному дому будет присвоен почтовый адрес. Основные характеристики Многоквартирного дома приведены в Приложении № 1 к Договору.

**ДЛЯ ЭТАПА 1, КОРПУС ПЧ:**

**«Объект»** или **«Многоквартирный дом»** многоэтажный жилой комплекс с подземным паркингом, подземный паркинг, расположенный по адресу: Москва, СВАО, Ростокино, Сельскохозяйственная ул. уч. 26/2 «Многоэтажного жилого комплекса с подземным паркингом, в том числе: Очередь 1, Очередь 2, Очередь 3, с общественно – деловым центром, физкультурно-оздоровительным комплексом». Основные характеристики Объекта приведены в Приложении № 1 к Договору.

**«Объект долевого строительства»** - нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Основные характеристики и план создаваемого Объекта долевого строительства приведены в Приложениях №1 и № 2 к Договору.

**«Земельный участок»** - земельный участок общей площадью 24 390 кв. м, с кадастровым номером 77:02:0018007:4602, находящийся по адресу: Москва, СВАО, Ростокино, Сельскохозяйственная ул. уч. 26/2, на котором расположен Объект. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании соглашения о вступлении в договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-02-057283 от 27.09.2021.

**«Общее имущество Объекта»** - помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в Объекте, состав которых установлен в правилах содержания общего имущества в Многоквартирном доме, утвержденных Правительством Российской Федерации. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта.

**«Площадь Объекта долевого строительства»** - площадь нежилого помещения, определяемая в соответствии с проектной документацией, и указанная в Приложении № 1 к Договору.

**«Технический план»** - документ, подготовленный в соответствии с законодательством Российской Федерации, в котором указаны сведения об Объекте, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе о помещениях, составляющих Общее имущество Объекта, об Объекте долевого строительства, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

**«Фактическая площадь»** - площадь Объекта долевого строительства, определенная в Техническом плане.

1.2. Правовые основания для заключения договора:

- Гражданский Кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ);
- Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ (далее - ФЗ-214);
- разрешение на строительство № 77-184000-020269-2022, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы 15 июня 2022 г. (с последующими изменениями);
- проектная декларация, размещенная на сайте единой информационной системы жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) <https://наш.дом.рф/> (с последующими изменениями).

## 2. Предмет договора

2.1 Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод этого Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.2 Основные характеристики Многоквартирного дома и основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащие определению в Договоре в соответствии с ФЗ-214, определяются в приложении № 1 к Договору.

2.3 План Объекта долевого строительства и месторасположение Объекта долевого строительства на этаже определяется на плане этажа Многоквартирного дома, указанном в Приложении № 2 к Договору. План этажа в Многоквартирном доме отображает в графической форме (схеме, чертеже) условное расположение частей нежилого помещения по отношению друг к другу, с указанием их условных площадей, при этом контуры внутренних стен Объекта долевого строительства размечаются трассировкой, а фактическое расположение частей нежилого помещения и их Фактическая площадь будут уточнены в Техническом плане.

2.4 После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется в Акте приёма-передачи Объекта долевого строительства, составленном по форме Застройщика (далее – Акт приёма-передачи) (либо в одностороннем Акте приёма-передачи) на основании Технического плана, подготовленного в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**(Выбрать)**

#### **ДЛЯ ЭТАПА 1, КОРПУС 1,2:ПЧ**

2.5. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства Объекта при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (раздел 3 Договора), при этом срок передачи Объекта долевого строительства устанавливается периодом времени: **с 1 квартала 2025 г. по 3 квартал 2025 г. включительно, но, в любом случае, не ранее получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и не позднее 30 сентября 2025 года** (срок передачи Объекта долевого строительства).

#### **ДЛЯ ЭТАПА 2, КОРПУС 3:**

2.5. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства Объекта при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (раздел 3 Договора), при этом срок передачи Объекта долевого строительства устанавливается периодом времени: **со 2 квартала 2026 г. по 4 квартал 2026 г. включительно, но, в любом случае, не ранее получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и не позднее 31 декабря 2026 года** (срок передачи Объекта долевого строительства).

#### **ДЛЯ ЭТАПА 3, КОРПУС 5,6:**

2.5. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи после окончания строительства Объекта при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме (раздел 3 Договора), при этом срок передачи Объекта долевого строительства устанавливается периодом времени: **со 2 квартала 2026 г. по 4 квартал 2026 г. включительно, но, в любом случае, не ранее получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и не позднее 31 декабря 2026 года** (срок передачи Объекта долевого строительства).

Учитывая, что целью заключения настоящего Договора Участником долевого строительства является скорейшее получение Объекта долевого строительства в собственность, руководствуясь частью 3 статьи 8 ФЗ-214, допускающим возможность предусмотреть в Договоре долевого строительства досрочное исполнение Застройщиком обязанности по передаче Объекта долевого строительства, Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства досрочно, при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта долевого строительства и выражает согласие принять Объект долевого строительства досрочно в срок, указанный в соответствующем уведомлении Застройщика о досрочной передаче Объекта долевого строительства.

**(Выбрать)**

#### **ДЛЯ КОММЕРЧЕСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ**

2.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без выполнения и организации работ по внутренним отделочным работам в т.ч. без устройства песчано-цементно-бетонной стяжки и гидроизоляции, без установки и монтажа перегородок, без устройства внутренней инженерной

разводки, без устройства вентиляции в помещении, без монтажа оконечных устройств, без установки внутренних дверей, внутренних оконных и витражных конструкций и фурнитуры. В Объекте долевого строительства выполняются работы по устройству общедомового инженерного оборудования, установка и монтаж отопительных приборов, стояков отопления, водоснабжения, устройство приборов контроля, электросчетчиков/

Расчетная электрическая мощность для указанного Объекта долевого строительства устанавливается - 300 Вт на 1 м<sup>2</sup>.

Участник долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном настоящим Договором, осуществляет за свой счет внутреннюю отделку, внутреннюю инженерную разводку, систему вытяжки и иные работы в Объекте долевого строительства, необходимые для его использования по назначению в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации.

Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на последующую прокладку через Объект долевого строительства систем вентиляции, иных инженерных коммуникаций, для обеспечения общедомовых нужд квартир и нежилых помещений многоквартирного дома, в котором располагается Объект долевого строительства.

#### **ДЛЯ КЛАДОВЫХ ПОМЕЩЕНИЙ**

2.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без выполнения и организации работ по внутренним отделочным работам.

Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на последующую прокладку через Объект долевого строительства систем вентиляции, иных инженерных коммуникаций, для обеспечения общедомовых нужд квартир и нежилых помещений многоквартирного дома, в котором располагается Объект долевого строительства

2.7. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика в соответствии ст. 382 и ч. 2 ст. 388 ГК РФ.

### **3. Цена договора и порядок уплаты денежных средств**

3.1. Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 (одного) квадратного метра (указанной в столбце 6 пункта 1 Приложения №1 ) и Площади Объекта долевого строительства (указанной в столбце 5 пункта 1 Приложения №1), и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью), **(Выбрать)** в том числе НДС 20% (для коммерческих помещений) / НДС не облагается согласно пп. 23.1 п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ (для кладовых) (далее - Цена договора).

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя Участника долевого строительства в соответствии с п. 3.2. Договора и в порядке, согласованном в п. 3.3 Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, д.10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон: 8-800-775-8686;

Депонент - Участник долевого строительства;

Бенефициар - Застройщик;

Депонируемая сумма – \_\_\_\_\_ рублей;

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования – в соответствии с п. 3.3. Договора;

#### **(Выбрать)**

#### **ДЛЯ ЭТАПА 1, КОРПУС 1,2, ПЧ**

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.06.2025 г.

#### **ДЛЯ ЭТАПА 2, КОРПУС 3,4:**

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.03.2026 г.

#### **ДЛЯ ЭТАПА 3, КОРПУС 5,6.**

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2026 г.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № (указать номер Договора) участия в долевом строительстве за нежилое помещение пом. усл. ном. (указать номер Объекта долевого строительства), НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации Договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного ФЗ-214, на основании письменного требования Застройщика согласно п. 7.5. Договора.

С целью подтверждения государственной регистрации Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: escrow@domrf.ru сканированную копию Договора в электронном виде с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора или электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа, осуществляющего государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о дате и номере регистрации Договора.

Основанием перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы является предоставление Эскроу-агенту следующих документов:

- разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении любого объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

Счет Застройщика в АО «Банк ДОМ.РФ», на который должна быть перечислена депонированная сумма, - 40702810700480012060.

3.3. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей \_\_ копеек в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

3.4. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, за исключением случаев, указанных в п. 3.5. и в п. 3.6. Договора.

3.5. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Площадь Объекта долевого строительства, указанную в столбце 5 пункта 1 Приложения № 1 Договора, более чем на 3,00 (три целых) процента от Площади Объекта долевого строительства, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в столбце 6 пункта 1 Приложения № 1 Договора, на разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства.

3.6. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Площади Объекта долевого строительства, указанной в столбце 5 пункта 1 Приложения № 1 Договора, более чем на 3,00 (три целых) процента от Площади Объекта долевого строительства, Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в столбце 6 пункта 1 Приложения № 1 Договора, на разницу между Площадью Объекта долевого строительства и Фактической площадью Объекта долевого строительства, указанной в Техническом плане.

3.7. В случае увеличения Площади Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.5. Договора Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (далее – Уведомление об окончательных расчетах) почтой в соответствии с п. 10.1. Договора, либо вручает Уведомление об окончательных расчетах лично под роспись. Участник долевого строительства производит оплату соответствующей суммы в срок и по реквизитам, указанным в Уведомлении об окончательных расчетах. В случае нарушения сроков и порядка оплаты Участник долевого строительства несёт ответственность в соответствии с п.7.4. Договора. Оплата производится до подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства. Подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

3.8. В случае уменьшения Площади Объекта долевого строительства указанной в п. 3.6. Договора, Застройщик осуществляет возврат соответствующей суммы в течение 20 (двадцати) рабочих дней по

реквизитам, указанным в письменном заявлении Участника долевого строительства, которое Участник долевого строительства направляет Застройщику в соответствии с п. 10.1. Договора, либо вручает под роспись представителю Застройщика. Подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

3.9. Расходы по государственной регистрации Договора, оформлению Технического плана на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не входят в Цену Договора. Указанные в настоящем пункте расходы несет Участник долевого строительства.

#### **4. Порядок передачи Объекта долевого строительства**

4.1. Застройщик направляет уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Уведомление о завершении строительства) почтой в соответствии с п. 10.1. Договора, либо вручает лично под роспись Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства в срок, указанный в Уведомлении о завершении строительства, но, в любом случае, не позднее чем на 7 (седьмой) календарный день с момента получения Уведомления о завершении строительства, обязан принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приёма-передачи.

4.3. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный в проектной декларации срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства сообщение с соответствующей информацией и предложением об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить в соответствующем акте осмотра обо всех недостатках Объекта долевого строительства, установленных при осмотре Объекта долевого строительства. Застройщик устраняет указанные в соответствующем акте недостатки и направляет Участнику долевого строительства приглашение на повторный осмотр Объекта долевого строительства любым доступным способом (включая, но не ограничиваясь по электронной почте, смс- информирование). Участник долевого строительства обязан осуществить повторный осмотр Объекта долевого строительства не позднее, чем в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.5. Стороны пришли к соглашению, что в случае выявления недостатков, не препятствующих использованию Объекта долевого строительства по назначению, Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства, а Застройщик устраняет недостатки в согласованный с Участником долевого строительства срок.

4.6. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства принять Объект долевого строительства в нарушение условий Договора или в случае неявки Участника долевого строительства на осмотр и для подписания Акта приёма-передачи, Застройщик составляет односторонний Акт приёма-передачи по истечении 2 (двух) месяцев с даты получения Уведомления о завершении строительства Участником долевого строительства (при досрочной передаче Объекта долевого строительства), либо по истечении 2 (двух) месяцев с даты окончания срока передачи Объекта долевого строительства.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что досрочная передача Объекта долевого строительства возникает при отправлении Уведомления о завершении строительства за два и более месяцев до завершения срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 2.5. Договора.

4.8. В случае уклонения Участником долевого строительства от доплаты за увеличение Площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе указать сумму задолженности в одностороннем Акте приёма-передачи, составленном на основании п. 4.6. Договора, и требовать её оплаты в судебном порядке.

4.9. При подписании Акта приёма-передачи, либо направлении одностороннего Акта приёма - передачи Участнику долевого строительства передаётся инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.10. Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и Общего имущества Объекта (пропорционально доле Участника долевого строительства в Общем имуществе Объекта), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. При этом оплата осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.



## 5. Гарантии качества

5.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации и градостроительным регламентам, а также техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. При этом Участник долевого строительства согласен с тем, что допускается отклонение Объекта долевого строительства от ГОСТ, СНИП, СП, прочих стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Стороны определили, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, то Застройщик безвозмездно устраняет недостатки в разумный срок с даты обращения Участника долевого строительства. При этом Застройщик составляет акт с указанием выявленных недостатков или выдаёт гарантийное письмо об устранении недостатков с указанием сроков устранения в течение 3 (трех) месяцев со дня составления акта обследования, либо Участник долевого строительства выбирает иной способ устранения недостатков согласно действующему законодательству Российской Федерации.

5.3. При этом в случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, генподрядчика и управляющей организации.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.5. Стороны определили, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 3 (Три) месяца со дня составления акта осмотра/обследования. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и начинается исчисляться со дня подписания Акта приёма-передачи или составления одностороннего Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства с Участником долевого строительства.

5.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого Акта приёма-передачи в Многоквартирном доме с любым участником долевого строительства.

5.8. Участник долевого строительства подтверждает, что не может являться недостатком/дефектом Объекта долевого строительства состояние Объекта долевого строительства, соответствующее техническим нормам и правилам, определяющим состояние помещения без отделочных работ, а также устраняемое посредством выполнения отделочных работ по чистовой отделке Объекта долевого строительства.

## 6. Права и обязанности Сторон

### 6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией.

6.1.2. В установленном порядке и в разумные сроки получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.1.3. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства информацию в объеме, установленном законодательством Российской Федерации об участии в долевом строительстве.

6.1.4. Совершить все необходимые действия по регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.1.5. Передать в установленный срок Объект долевого строительства по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.1.6. В сроки, установленные ФЗ-214, публиковать изменения сведений о проекте строительства и о Застройщике (в том числе, но не ограничиваясь о месте нахождения Застройщика, о номере телефона, об адресе электронной почты, о реквизитах расчетного счета Застройщика в уполномоченном банке) в проектной декларации. Днём уведомления участника об изменениях сведений о Застройщике, в том числе указанных в разделе 12 Договора, является день размещения изменённых данных на портале ЕИСЖС. При этом дополнительное соглашение к Договору не заключается.

6.1.7. В целях сохранения целостности отделки Общего имущества Объекта, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ другими участниками долевого строительства, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

#### **6.2. Застройщик имеет право:**

6.2.1. Досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства.

6.2.2. Вносить изменения в проектную документацию без согласования с Участником долевого строительства, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.3. Вносить изменения в проектную документацию в отношении Объекта долевого строительства в части порядка и объема возведения внутренних перегородок без согласования с Участником долевого строительства. При этом указанные изменения должны быть согласованы в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.2.4. Проводить раздел Земельного участка путём его межевания в целях формирования земельного участка под Объектом без согласования с Участником долевого строительства.

6.2.5. В случае отсутствия зарегистрированного права собственности на Объект долевого строительства по истечении 3 месяцев после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, совершить все необходимые действия по государственной регистрации права собственности в органе, осуществляющем государственный кадастровый учёт недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе направлять результаты государственной регистрации в виде электронного архива, полученного из Росреестра, на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в разделе 12 Договора.

6.2.6. Совершать иные действия, установленные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

#### **6.3. Участник долевого строительства обязуется:**

6.3.1. Открыть счёт эскроу в банке Эскроу-агенте и уплатить Цену Договора в объеме, порядке и в сроки, установленные Договором.

6.3.2. В порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

6.3.3. Не позднее даты подписания Акта приема-передачи, либо даты составления одностороннего Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом долевого строительства, либо, в случае избрания иного способа управления Объектом долевого строительства, заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

6.3.4. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности.

6.3.5. С даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, либо с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несёт бремя по содержанию Объекта долевого строительства, включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и Общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в Общем имуществе Объекта, а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нём



имущества и Общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в Общем имуществе Объекта.

6.3.6. В случае изменения реквизитов Участника долевого строительства, указанных в разделе 12 Договора, уведомить Застройщика путём направления подписанного Участником долевого строительства заявления в свободной форме на имя Генерального директора на адрес электронной почты Застройщика, указанный в разделе 12 Договора (с учётом возможных изменений адреса электронной почты согласно п. 6.1.6. Договора), либо направить почтой в порядке, указанном в п. 10.1. Договора, либо передать заявление лично под роспись представителю Застройщика. При этом дополнительное соглашение об изменении реквизитов к данному договору не заключается.

6.3.7. В течение 5 (пяти) рабочих дней рассматривать и принимать решение по оформлению дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора.

6.3.8. В случае уступки прав и обязанностей по Договору соблюдать порядок, согласованный с Застройщиком в разделе 8 Договора.

6.3.9. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учёт недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания Договора Сторонами.

6.3.10. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации права собственности с даты подписания Акта приёма-передачи, либо с даты составления одностороннего Акта приёма-передачи.

6.3.11. Самостоятельно осуществлять контроль за обновлением информации, размещенной Застройщиком на портале ЕИСЖС (<https://наш.дом.рф/>).

#### **6.4. Участник долевого строительства имеет право:**

6.4.1. Уступать права и обязанности по Договору с соблюдением условий, предусмотренных в разделе 8 Договора.

6.4.2. Требовать от Застройщика устранения недостатков Объекта долевого строительства в порядке, указанном в разделе 5 Договора.

6.4.3. Осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

6.4.4. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

6.4.5. Совершать иные действия, установленные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

### **7. Ответственность Сторон**

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

7.2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства уплачивает последнему неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного п. 3.3. Договора, Участник долевого строительства оплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата неустойки производится в сроки и по реквизитам, указанным в уведомлении о нарушении срока оплаты от Застройщика. Уведомление о нарушении срока оплаты от Застройщика направляется на электронную почту Участника долевого строительства, а в случае отсутствия ответа в течение 14 календарных дней, уведомление о нарушении срока оплаты направляется почтой согласно п.10.1. Договора, либо вручается лично под роспись.

7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, предусмотренного в п. 3.7. Договора, Участник долевого строительства оплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения

обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Оплата неустойки производится в сроки и по реквизитам, указанным в уведомлении о нарушении сроков оплаты по окончательным расчетам от Застройщика. Уведомление о нарушении сроков оплаты по окончательным расчетам от Застройщика направляется на электронную почту Участника долевого строительства, а в случае отсутствия ответа в течение 14 календарных дней, уведомление о нарушении сроков оплаты по окончательным расчетам направляется почтой согласно п.10.1. Договора, либо вручается лично под роспись.

7.5. Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные убытки, возникшие вследствие зачисления Участником долевого строительства денежных средств на счет эскроу в любом размере до государственной регистрации Договора. Оплата убытков производится в сроки и по реквизитам, указанным в уведомлении о возмещении убытков. Уведомление о возмещении убытков направляется на электронную почту Участника долевого строительства, а в случае отсутствия ответа в течение 14 (четырнадцати) календарных дней, уведомление о возмещении убытков направляется почтой согласно п.10.1. Договора, либо вручается лично под роспись.

7.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п. 6.3.4. Договора, Участник долевого строительства приводит Объект долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору в течение 45 (сорока пяти) календарных дней, либо возмещает средства, необходимые Застройщику для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

7.7. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств по оплате и по порядку оплаты Цены Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. В этом случае Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

## **8. Условия изменения, уступки и прекращения действия договора**

8.1. Договор может быть изменён по соглашению Сторон в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали в Договоре случаи, когда оформление дополнительных соглашений не требуется.

8.2. Договор прекращает своё действие: по соглашению Сторон, либо после выполнения Странами своих обязательств по Договору, либо по решению суда, либо в предусмотренных ГК РФ, ФЗ-214 случаях одностороннего отказа от Договора.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке предусмотренных в Договоре и действующим законодательством Российской Федерации, а именно:

8.3.1. В случае просрочки единовременного внесения платежа на счёт эскроу в порядке предусмотренном Договором более чем на 2 (два месяца).

8.3.2. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных Договором, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.3.3. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

8.3.4. В случаях предусмотренных в п. 8.3.1. и 8.3.2. Договора Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте согласно п. 10.1. Договора предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

8.3.5. В случае неисполнения Участником долевого строительства требования по погашению задолженности и наличия у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности, либо возврате такого предупреждения оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства в получении заказного письма, либо в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им адресу по истечении 30 (тридцати) дней после направления предупреждения о необходимости погашения задолженности, Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте согласно п 10.1. Договора Уведомление об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8.3.6. Договор считается расторгнутым с даты направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. На следующий день Застройщик вправе вернуть Объект долевого строительства на

реализацию и направить уведомление об одностороннем расторжении Договора на государственную регистрацию.

8.4. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с ФЗ-214.

8.5. Участник долевого строительства вправе требовать расторжения Договора в судебном порядке в соответствии с ФЗ-214 после соблюдения претензионного порядка.

8.6. После расторжения Договора денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства на счёт эскроу, подлежат возврату путём их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, указанный при открытии эскроу счета. Порядок возврата денежных средств Эскроу-агентом предусматривается соглашением между Участником долевого строительства и Эскроу-агентом.

8.7. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам, за исключением случаев, предусмотренных в п. 8.13. Договора, при соблюдении всех следующих условий:

8.7.1. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи, либо составления одностороннего Акта приёма-передачи.

8.7.2. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора, либо при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства.

8.7.3. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика в соответствии с п. 2.6. Договора.

8.8. Для получения предварительного письменного согласия Застройщика, Участник долевого строительства направляет Застройщику на электронную почту, указанную в разделе 12 (с учётом возможных изменений адреса электронной почты согласно п. 6.1.6. Договора) заявление с просьбой выдачи предварительного согласия и копию подписанного согласия на обработку Застройщиком персональных данных, полученного от нового участника долевого строительства в объёме, указанном в разделе 9 Договора.

8.9. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации уступки прав и обязанностей по Договору, Участник долевого строительства, либо новый участник долевого строительства обязаны передать Застройщику оригинал соглашения об уступке прав и обязанностей по Договору с отметкой о государственной регистрации в виде бумажного документа, либо электронного архива с результатами государственной регистрации, а также копию паспорта нового участника долевого строительства, номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, почтовый адрес, если он отличается от адреса регистрации по месту жительства, оригинал согласия на обработку Застройщиком персональных данных полученного от нового участника долевого строительства в объёме, указанном в разделе 9 Договора.

8.10. В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации уступки прав и обязанностей по Договору Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязаны предоставить информацию о государственной регистрации уступки прав и обязанностей по Договору Эскроу-агенту.

8.11. Уступка прав и обязанностей по Договору после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства по Акту приёма-передачи. В предусмотренном в данном пункте случае Застройщик направляет Уведомление о завершении строительства новому участнику долевого строительства в течение 30 (тридцати) календарных дней после получения зарегистрированного соглашения об уступке прав и обязанностей по Договору.

8.12. Уступка прав и обязанностей по Договору после 31.12.2024 года является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства, предусмотренного разделом 4 Договора на два месяца с даты получения оригинала зарегистрированного соглашения об уступке прав и обязанностей по Договору.

8.13. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

8.14. В случае нарушения положения п. 8.13. Договора Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты денежных средств в размере 30 (тридцати) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика.

## **9. Обработка персональных данных**

9.1. Подписанием Договора Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом № 152-ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г., в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон Договора, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по Договору, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передачи Объекта долевого строительства) для надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства Российской Федерации.

9.2. Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, даёт согласие Застройщику, выступающему оператором персонально данных, на совершение любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемые с использование средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными указанными в п. 9.1. Договора, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных управляющей организации, осуществляющей функции управления Объектом долевого строительства, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и, при необходимости, иным коммерческим и некоммерческим организациям, государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации.

9.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефону и электронной почте, указанных в разделе 12 Договора.

9.4. Согласие Участника долевого строительства указанное в п. 9.1., п. 9.2., п. 9.3. действует в течение 5 (пяти) лет с даты подписания данного Договора.

## **10. Прочие условия**

10.1. В предусмотренных в Договоре случаях отправка документов осуществляется заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре, либо по реквизитам, изменённым в соответствии с п. 10.2. Договора. При этом при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе от получения письма, либо в связи с отсутствием Стороны по указанному адресу, Сторона получатель принимает на себя все правовые последствия и считается надлежащим образом уведомленной.

10.2. Стороны оповещают друг друга обо всех изменениях реквизитов указанных в разделе 12 Договора. При этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика согласно п. 6.3.6. Договора, а Застройщик осуществляет уведомление Участника долевого строительства согласно п. 6.1.6. Договора. Отправленная почтовая корреспонденция до даты уведомления Сторон об изменении реквизитов считается доставленной надлежащим образом.

10.3. Стороны установили, что изменение Площади Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до пяти процентов (включительно), является несущественным изменением Объекта долевого строительства.

10.4. Участник долевого строительства не приобретает права общей долевой собственности на помещения в Многоквартирном доме, указанные в проектной декларации, как самостоятельные Объекты долевого строительства или помещения, предназначенные для их самостоятельного коммерческого использования Застройщиком, в том числе машино-места.

10.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы,

то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного, либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, эпидемии, пандемии, а также связанные с ними ограничительные меры государственных органов, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы может быть подтверждено письменным свидетельством государственных органов либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе, Торгово-промышленной палатой РФ, а также решением суда. При этом срок исполнения обязательств по Договору увеличивается на срок действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.6. В случае наступления обстоятельств указанных в п. 10.5. Договора, Сторона в письменном виде извещает другую Сторону в течение 1 (одного) календарного месяца с даты возникновения обстоятельств с указанием срока, в который предполагается исполнить обязательства по Договору, за исключением случаев принятия государственными органами Российской Федерации и/или субъекта Российской Федерации нормативно-правовых актов регулирующих отношения Сторон в случае наступления ранее указанных обстоятельств.

10.7. Незвещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы указанных в 10.5. Договора, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.8. В случае если обстоятельства, предусмотренные п. 10.5. Договора, длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

10.9. Возможные изменения и отклонения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанных в Приложении № 1 и № 2 Договора, признаётся сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.5., п. 3.6. Договора. В том числе допускается изменение площади отдельных частей помещения, помещений вспомогательного использования и других помещений Объекта долевого строительства, которая может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства согласен, что изменения и отклонения параметров помещений, описанные в данном пункте, не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства.

10.10. Участник долевого строительства согласен, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию без дополнительного согласования с Участником долевого строительства.

10.11. Участник долевого строительства согласен на последующие изменения границ Земельного участка, для целей образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным домом.

10.12. Участник долевого строительства согласен на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на межевание (размежевание) Земельного участка, на совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка выделом из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учёта Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учёт вновь образованных земельных участков, а также на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения границ Земельного участка, в целях, указанных в п. 10.11. Договора. Настоящее согласие является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного Кодекса РФ.

10.13. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу, согласия, полученные в рамках данного Договора, распространяются на нового Участника (Участников) долевого строительства.

10.14. Любые характеристики Земельного участка могут быть изменены без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства.

10.15. В случае изменения характеристик Земельного участка оформление дополнительного соглашения к данному Договору не требуется.

10.16. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по Договору обязателен. Претензии направляются Участнику долевого строительства или Застройщику в соответствии с п. 10.1. Договора с приложением к ней документов, обосновывающих заявленные требования.

10.17. Стороны согласовали, что срок рассмотрения досудебных претензий составляет 30 (тридцать) календарных дней с даты получения претензии соответствующей Стороной.

## 11. Заключительные положения

11.1. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания Договора ознакомлен со всеми условиями Договора и приложениями к нему, а также Участнику долевого строительства понятны все условия Договора.

11.2. Участник долевого строительства подтверждает, что до момента подписания Договора получил полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки.

11.3. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учёт недвижимого имущества и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

### УКАЗАТЬ В СЛУЧАЕ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ:

11.4. Договор составлен в электронном виде и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

### УКАЗАТЬ В СЛУЧАЕ БУМАЖНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:

11.4. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.5. Договор содержит следующие приложения, которые являются его неотъемлемой частью:

11.5.1. Приложение № 1 - Основные проектные характеристики Объекта долевого строительства и помещения входящие в состав Объекта долевого строительства, основные характеристики Многоквартирного дома.

11.5.2. Приложение № 2 - План этажа Многоквартирного дома, на котором располагается Объект долевого строительства.

## 12. Реквизиты Сторон:

Застройщик:	Участник долевого строительства:
<b>ООО «Специализированный застройщик «ИСКРА»</b> , адрес места нахождения (адрес корреспонденции) 127006 г. Москва, ул. М. Дмитровка, дом 18А, строение 3, этаж 3, офис 1, ОГРН 1177746644646, ИНН: 7703429621, КПП: 770701001, ОКПО 16175960, расчетный счёт № 40702810700480012060 в банке АО «БАНК ДОМ.РФ», к/с 30101810345250000266, БИК 044525266 электронной почты: <a href="mailto:info@soyuzmoscow.ru">info@soyuzmoscow.ru</a>	_____ года рождения, место рождения: _____, пол _____, гражданство Российская Федерация, паспорт _____, выдан _____, _____, дата выдачи: _____, _____, код подразделения _____ - _____, семейное положение - _____, Адрес регистрации: _____, Адрес _____ корреспонденции: _____ _____ адрес _____ электронной _____ почты: _____ _____@_____ Номер мобильного телефона: _____

### УКАЗАТЬ В СЛУЧАЕ БУМАЖНОЙ РЕГИСТРАЦИИ:

Представитель по доверенности или Генеральный директор _____/ (подпись)	Участник долевого строительства : _____/ (подпись)
---	---



Приложение № 1  
к Договору № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
от \_\_\_\_\_ г.

### 1. Основные проектные характеристики Объекта долевого строительства

"_____", Жилой дом № _____, расположенный по адресу: _____.						
Подъезд (блок секция)	Этаж	Условный(проектный) номер Объекта долевого строительства	Назначение	Площадь объекта долевого строительства. (в кв. м.)	Стоимость 1 кв. метра. Стоимость кв. метра является окончательной и изменению не подлежит (руб.)	Стоимость нежилого помещения (руб.)
1	2	3	4	5	6	7
			Нежилое помещение			

### 2. Помещения входящие в состав Объекта долевого строительства

(ВСТАВИТЬ ТАБЛИЦУ С ВХОДЯЩИМ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ПОМЕЩЕНИЙ С УКАЗАНИЕМ ПЛОЩАДЕЙ) (ВЫРЕЗКА ИЗ ПСО)

### 3. Основные характеристики Многоквартирного дома.

#### ДЛЯ ЭТАПА 1, КОРПУС 1:

	Наименование характеристики	Значение
1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Количество этажей	23 + 1 подземный
4.	Общая площадь	20375,00 м <sup>2</sup>
5.	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	В
8.	Сейсмостойкость	5

#### ДЛЯ ЭТАПА 1, КОРПУС 2:

	Наименование характеристики	Значение
1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Количество этажей	23 + 1 подземный
4.	Общая площадь	20405,00 м <sup>2</sup>
5.	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	В
8.	Сейсмостойкость	5

**ДЛЯ ЭТАПА 2, КОРПУС 3:**

	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение</b>
1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Количество этажей	24+1 подземный
4.	Общая площадь	15 234,2 м2
5.	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	В
8.	Сейсмостойкость	5

**ДЛЯ ЭТАПА 2, КОРПУС 4:**

	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение</b>
1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Количество этажей	23+1 подземный
4.	Общая площадь	14 514,2 м2
5.	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	В
8.	Сейсмостойкость	5

**ДЛЯ ЭТАПА 3, КОРПУС 5:**

	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение</b>
1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Количество этажей	23 + 1 подземный
4.	Общая площадь	19 996,1 м2
5.	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	В
8.	Сейсмостойкость	5

**ДЛЯ ЭТАПА 3, КОРПУС 6:**

	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение</b>
1.	Вид	многоквартирный дом
2.	Назначение	жилое
3.	Количество этажей	23 + 1 подземный
4.	Общая площадь	20 116,9 м2
5.	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	В
8.	Сейсмостойкость	5

**ДЛЯ ЭТАПА 1, КОРПУС ПЧ:**

	<b>Наименование характеристики</b>	<b>Значение</b>
1.	Вид	Нежилое здание
2.	Назначение	нежилое
3.	Количество этажей	1 подземный
4.	Общая площадь	21 235,9 м2
5.	Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
6.	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
7.	Класс энергоэффективности	В
8.	Сейсмостойкость	5

Приложение № 2  
к Договору № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
от \_\_\_\_\_ г.

**План этажа Многоквартирного дома, на котором располагается Объект долевого строительства.**

(ВСТАВИТЬ ГРАФИЧЕСКИЙ ПЛАН ОБЪЕКТА, ПОКАЗЫВАЮЩИЙ РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ И ОТНОШЕНИЕ ОБЪЕКТА К ОСТАЛЬНЫМ ПОМЕЩЕНИЯМ)

План этажа в Многоквартирном доме отображает в графической форме (схеме, чертеже) условное расположение частей нежилого помещения (помещений вспомогательного использования) по отношению друг к другу, с указанием их условных площадей при этом контуры внутренних стен Объекта долевого строительства размечаются трассировкой, а фактическое расположение частей нежилого помещения и их фактические площади будут уточнены в Техническом плане.

Контуры внутренних стен и межкомнатные двери обозначены условно и не создают для Застройщика обязательств по их фактической установке/постановке.