

**ДОГОВОР № ДДУ-П \_ \_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Москва

«\_\_» \_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Терминал»**, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1142901008799, индивидуальный номер налогоплательщика (ИНН): 2901250659, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Управляющего – Индивидуального предпринимателя Рогатых Дмитрия Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_, \_\_ \_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_, дата выдачи \_\_ года, код подразделения \_\_ - \_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

**гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_, \_\_ \_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: \_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_, выдан \_\_\_\_, дата выдачи \_\_ года, код подразделения \_\_ - \_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. Определения и описание объекта

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

**Дом (Многоквартирный дом)** – многоквартирный дом, строительство которого организует Застройщик на основании Разрешения на строительство по строительному адресу: Москва, ЮВАО, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, Нижегородский, Рязанский проспект, земельный участок 2/25 (адрес в соответствии с Разрешением на строительство), на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0002003:7927.

Дому присвоен номер (ID) в Единой информационной системе жилищного строительства – 58187. Наименование Дома согласно проектной документации и Разрешению на строительства: «Многофункциональная застройка по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Нижегородское, Рязанский проспект, земельный участок 2/25 с кадастровым номером 77:04:0002003:7927. 1этап».

По завершению строительства Дому будет присвоен постоянный адрес.

Дом в соответствии с проектной документацией имеет следующие характеристики:

- Вид – Многоквартирный дом;
- Количество этажей (включая подземные): 2-13-15-26-29 этажей;
- Общая площадь Дома – 68575,88 кв.м.;
- Материал наружных стен - железобетон, каменная кладка, металлические конструкции, фасадная облицовка;
- Материал межэтажных перекрытий – железобетон;
- Класс энергоэффективности – А+;
- Класс сейсмостойкости – Назначение класса не требуется, так как область применения документов, определяющих класс сейсмостойкости, устанавливает требования к зданиям и сооружениям, расположенных в районах сейсмичностью 7, 8, 9 и 10 баллов (СП 442.1325800.2019). Многоквартирный дом находится в районе сейсмической интенсивностью менее 6 баллов (СП 14.13330.2018).

**Объект долевого строительства** определяется в соответствии с проектной документацией:

- **квартира** за номером \_\_, которая будет находиться в Доме, подъезд \_\_, на \_\_ этаже, в осях \_\_ - \_\_, \_\_ - \_\_, назначение - жилое. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет \_\_ (\_\_) **кв.м.**, жилая площадь квартиры \_\_ (\_\_) кв.м., количество комнат - \_\_, площадь кухни (кухни-ниши) - \_\_ (\_\_) кв.м., площадь комнаты – \_\_ (\_\_) кв.м., площадь прихожей – \_\_ (\_\_) кв.м., площадь сан.узла – \_\_ (\_\_) кв.м., общая приведенная площадь Объекта долевого строительства

(общая площадь с учетом площади балконов/terraces/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,3/0,5 соответственно) \_\_\_ (\_\_\_) кв.м.

План Объекта долевого строительства, включающий его описание и местоположение в Доме, приводится в Приложении №1 к Договору и является его неотъемлемой частью.

Указанный номер Объекта долевого строительства является предварительным номером, присвоенным на период строительства Дома. К моменту ввода в эксплуатацию Дома Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный номер.

**Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** (без учета площади балконов/лоджий) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, за исключением площади холодных помещений (балконов/лоджий).

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** (общая площадь Объекта долевого строительства с учетом площади балконов/terraces/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,3/0,5 соответственно) исчисляется как сумма площадей всех частей квартиры, а также площади холодных помещений: балконов/terraces/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,3/0,5 соответственно.

**Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/terraces/лоджий), исчисленная на основании данных проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

При расчете Цены настоящего Договора, т.е. размера денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, используется Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, может быть уточнена к моменту передачи Объекта долевого строительства.

**Третьи лица** – любые физические и юридические лица, не являющиеся сторонами настоящего Договора.

**Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 77:04:0002003:7927, в границах которого Застройщик осуществляет строительство Дома, площадью 18085 кв.м., адрес: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Нижегородский, Рязанский проспект, земельный участок 2/25.

## 2. Предмет Договора

2.1. Предметом настоящего Договора является деятельность сторон по осуществлению строительства Дома, в том числе:

- выполнения Застройщиком своими силами и (или) с привлечением других лиц работ по обеспечению строительства Дома и входящего в его состав Объекта долевого строительства;
- финансирование Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, в строящемся Доме.

2.2. Застройщик обладает правом аренды Земельного участка на основании Договора аренды земельного участка № М-04-056207 от 02.02.2021 года (с учетом дополнительных соглашений к нему), зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 17 февраля 2021 года за номером государственной регистрации 77:04:0002003:7927-77/051/2021-1.

2.3. Разрешение на строительство № 77-04-021410-2024 от 05 марта 2024 года (везде по тексту – Разрешение на строительство) выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), согласно которому Застройщик ведет строительство Дома. Срок действия Разрешения на строительство – до 05 февраля 2027 года.

2.4. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и проектом строительства Дома.

2.5. Застройщик планирует ввести Дом в эксплуатацию в II квартале 2027 года и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до 31.12.2027 года. Застройщик имеет право на досрочный ввод Дома в эксплуатацию и передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.6. Объект долевого строительства приобретается и будет оформляться в общую совместную собственность следующих лиц: \_\_\_ и \_\_\_.

## ИЛИ

2.6. Объект долевого строительства приобретается и будет оформляться в общую долевую собственность следующих лиц: \_\_\_ – \_\_\_/100 доли в праве общей долевой собственности, \_\_\_\_\_ – \_\_\_/100 доли в праве общей долевой собственности, \_\_\_ – \_\_\_/100 доли в праве общей долевой собственности.

2.7. В соответствии со статьей 185 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ, настоящим Договором \_\_\_\_\_ уполномочивает \_\_\_\_\_, а \_\_\_\_\_ уполномочивает \_\_\_\_\_ на право осуществлять от имени друг друга все юридически значимые действия Участника долевого строительства в части любых действий приемки Объекта долевого строительства, с правом подписывать передаточный акт (или иной документ, подтверждающих приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства), смотровой лист, иные сопутствующие приемке документы, уплачивать денежные средства в счет исполнения обязательств по Договору, получать принадлежности Объекта долевого строительства, включая инструкцию об эксплуатации объекта долевого строительства, ключи от объекта долевого строительства.

2.8. Все обязанности (обязательства) Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ солидарными (общими).

### 3. Финансирование строительства, сроки и порядок оплаты

3.1. Цена настоящего Договора (долевой взнос), т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства определена сторонами и составляет \_\_\_ (\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек, НДС не облагается.

3.2. Внесение долевого взноса осуществляется Участником долевого строительства на специальный счет эскроу (далее – счет эскроу), открываемый в уполномоченном банке (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику (далее - Бенефициар) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом. Счет эскроу должен быть открыт в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, место нахождения: 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19; ОГРН: 1027700132195, ИНН: 7707083893, адрес электронной почты: escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских;

- Депонент: Участник долевого строительства (\_\_\_);

- Бенефициар: Застройщик. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который Эскроу-агент переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных законодательством и условиями договора счета эскроу: р/сч. 40702810904000000060 в АРХАНГЕЛЬСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8637 - ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ, корреспондентский счет № 30101810100000000601, БИК 041117601;

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

- Срок и порядок перечисления Депонентом суммы депонирования на счет эскроу указан в п.3.4. настоящего Договора;

- Срок условного депонирования денежных средств истекает по окончанию шестого месяца после ввода в эксплуатацию создаваемого Застройщиком Дома;

- Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.3. Цена настоящего Договора является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.4. Уплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем зачисления денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 3.2. Договора, в следующем порядке:

3.4.1.

3.5. Цена настоящего Договора в полном размере оплачивается Участником долевого строительства до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

3.6. В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) по результатам обмеров помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, от Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) процент от Проектной общей площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения, Участник долевого строительства обязан в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства с Застройщиком, произвести оплату за указанную разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной \_\_\_\_ (\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек**. Сумма оплаты составляет разницу между Фактической площадью Объекта долевого строительства и Проектной общей площадью Объекта долевого строительства за вычетом 1 (Одного) процента Проектной общей площади Объекта долевого строительства. Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) по результатам обмеров помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, от Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.1. Договора, более чем на 1 (Один) процент от Проектной общей площади Объекта долевого строительства в сторону уменьшения, Застройщик обязан возратить разницу, исходя из стоимости одного квадратного метра, равной \_\_\_\_ (\_\_\_) **рублей** \_\_ **копеек**. Сумма к возврату составляет разницу между Проектной общей площадью Объекта долевого строительства и Фактической площадью Объекта долевого строительства за вычетом 1 (Одного) процента Проектной общей площади Объекта долевого строительства.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 30 (тридцати) дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, с указанием счета, на который должен быть произведен возврат. Застройщик имеет право не исполнять денежных обязательств перед Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом, до получения письменного заявления Участника долевого строительства со всеми реквизитами счета Участника долевого строительства. Подписание дополнительного соглашения между сторонами при этом не требуется.

3.7. Изменение цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов/лоджий по результатам проведенных, уполномоченной организацией, обмеров жилых и (или) нежилых помещений Многоквартирного дома, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. Договора.

#### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства**

4.1. Участник долевого строительства обязан профинансировать строительство Объекта долевого строительства (исполнить свое обязательство по оплате Цены Договора) в Доме в срок и способом установленными в разделе 3 настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства должен исполнять обязанности добросовестно, действовать без ущемления законных прав и интересов других Участников долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает расходы по использованию земельного участка под домом пропорционально доле в праве собственности на принадлежащее ему жилое помещение, расходы по содержанию жилого помещения и оплате коммунальных услуг. Обязанность по оплате указанных расходов возлагается на Участника долевого строительства с момента передачи ему Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства вносит платеж в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей на счет лица, занимающегося управлением Домом.

4.4. Участник долевого строительства обязан в течение пяти дней сообщить Застройщику об изменении места его регистрации или фактического проживания для своевременного доведения до него необходимой информации.

4.5. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора произвести действия по подаче документов на государственную регистрацию Договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве и нести расходы по государственной регистрации в установленном законом порядке.

4.6. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика об этом. В случае, если Участником долевого строительства цена настоящего Договора оплачена Застройщику не в полном объеме, уступка прав осуществляется только с переводом долга и только с письменного согласия Застройщика. Уступка имущественных прав может осуществляться третьим лицам в любых долях. При этом заключение Договора уступки прав требований по настоящему Договору возможно в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7. При регистрации права собственности на переданный Объект долевого строительства услуги (если таковые потребовались) организации, уполномоченной проводить техническую инвентаризацию и органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Участник долевого строительства оплачивает самостоятельно.

4.8. Гарантийный срок, в течение которого Участник долевого строительства имеет право предъявлять требования по качеству строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, равен пяти годам, со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Дома, равен трем годам, со дня первой передачи Объекта долевого строительства в Доме. Застройщик гарантирует своевременное устранение обнаруженных дефектов и недостатков.

4.9. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

Наследник или наследники вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство, уведомляя Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство.

4.10. Собственникам помещений в Многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## 5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик организует строительство (создание) Дома самостоятельно или с привлечением третьих лиц, заключает договоры с подрядными организациями на выполнение строительно-монтажных и других работ, связанных со строительством Здания и осуществляет другие функции застройщика.

5.2. Принимает от Эскроу-агента денежные средства в оплату строительства вышеуказанного Объекта долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства построенный для него Объект долевого строительства по акту приема-передачи, документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.4. Построенный Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с **выполнением следующих работ:**

- 

---

5.5. Цена настоящего Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика.

5.6. Если оплата долевого взноса произведена Участником долевого строительства с нарушением сроков оплаты, предусмотренных разделом 3 Договора, после истечения установленного срока передачи Объекта долевого строительства и Застройщик при этом не воспользуется предоставленным ему законодательством правом на одностороннее расторжение Договора, он будет обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса. При этом Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения от застройщика соответствующего уведомления обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, вызванные изменением срока передачи Объекта долевого строительства в связи с ненадлежащим исполнением обязательств Участником долевого строительства.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.8. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства, указанный в п.1.1, на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

5.9. Залог прав по настоящему Договору до полной оплаты Участником долевого строительства Ценны Договора у Застройщика не возникает.

## **6. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.**

6.1. Настоящий Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и полного расчета между Сторонами.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии с нормами Федерального закона.

В случае одностороннего отказа от исполнения Договора Участником долевого строительства, внесенная цена настоящего Договора возвращается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями договора счета эскроу, при этом Застройщик уплачивает проценты на эту сумму в соответствии с требованиями Федерального закона.

6.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в соответствии с нормами Федерального закона. При этом, фактически внесенная цена Договора возвращается Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями договора счета эскроу.

6.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора на основаниях, предусмотренных п. 6.3 и п. 6.4, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

6.6. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут только по взаимному согласию Сторон.

## **7. Передача объекта долевого строительства**

7.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту. К передаточному акту Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

7.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

7.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства, а Участник долевого

строительства обязан его принять не позднее предусмотренного Договором срока.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет факт создания объекта капитального строительства, подтверждает соответствие Дома и Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным нормам и требованиям.

7.4. После окончания строительства Дома и не менее чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока, установленного в п. 2.5 настоящего Договора, Застройщик направляет уведомление (сообщение) Участнику долевого строительства об окончании строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - Сообщение).

Указанное Сообщение направляется Застройщиком Участнику долевого строительства в порядке, установленном п. 12.4. настоящего Договора. Дополнительно Застройщик имеет право для своевременного извещения Участника долевого строительства, направить информацию, содержащуюся в Сообщении, способами указанными в п. 12.5. настоящего Договора. Данная информация не будет являться рекламной рассылкой.

Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Сообщения обращается в офис Застройщика для получения смотрового листа, на основании которого с участием представителя Застройщика осуществляет осмотр Объекта долевого строительства.

Смотровый лист должен быть подписан Участником долевого строительства и предоставлен Застройщику в день осмотра Объекта долевого строительства. Осмотр объекта долевого строительства осуществляется в день выдачи смотрового листа.

7.5. При наличии у Участника долевого строительства замечаний к Объекту долевого строительства он указывает их в смотровом листе. Выявленные и предъявленные Застройщику в смотровом листе замечания подлежат рассмотрению Застройщиком. В случае признания Застройщиком недостатков (замечаний), указанных в смотровом листе, обоснованными – такие замечания подлежат устранению силами Застройщика, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) Застройщика.

Наличие выявленных несущественных недостатков Объекта долевого строительства не является основанием для непринятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства от Застройщика по передаточному акту.

Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства до момента устранения существенных недостатков (существенные замечания), к которым для целей настоящего Договора Стороны относят трудно устранимые недостатки, обладающие совокупностью следующих признаков: невозможность/затруднительность устранения таких недостатков в двухмесячный срок, стоимость устранения каждого из таких недостатков превышает одну третью часть Цены Договора, недостатки делают невозможным использование Объекта долевого строительства по назначению, недостатки возникли в связи со существенными отступлениями Застройщика от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, если только иное не предусмотрено законодательством и правоприменительной практикой Российской Федерации.

Стороны установили, что недостатки Объекта долевого строительства, связанные с дефектами дверных блоков (в том числе предусматривающие их замену), оконных блоков (в том числе предусматривающие их замену), отделки, в случае их выявления являются несущественными в связи с относительно невысокой стоимостью и простотой их устранения, и подлежат устранению Застройщиком в том числе после приемки (подписания передаточного акта) Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, если только иное не предусмотрено законодательством и правоприменительной практикой Российской Федерации.

7.6 После устранения Застройщиком существенных замечаний к Объекту долевого строительства, повторная приемка Объекта долевого строительства осуществляется в срок не позднее 7 (семь) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего сообщения от Застройщика.

После устранения Застройщиком замечаний (замечаний, не относящихся к существенным замечаниям) к Объекту долевого строительства, Участник долевого строительства осуществляет приемку выполненных работ по устранению таких замечаний в течение 7 (семь) рабочих дней с момента получения соответствующего сообщения от Застройщика.

Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика надлежащее устранение недостатков, указанных в первоначальном смотровом листе и признанных Застройщиком обоснованными, при в случае выявления Участником долевого строительства новых недостатков –

такие недостатки, в случае признания их Застройщиком обоснованными, подлежат устранению в порядке исполнения Застройщиком своих гарантийных обязательств после подписания передаточного акта.

7.7. Стороны договорились, что Участник долевого строительства, согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона, вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом, если возможность устранения недостатков (как существенных, так и не существенных) связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в разумный срок после наступления соответствующих погодных условий.

Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства с недостатками, обязан обеспечить Застройщику (третьим лицам привлеченным Застройщиком) доступ в Объект долевого строительства для устранения недостатков. Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Объект долевого строительства.

7.8. При отсутствии существенных замечаний к Объекту долевого строительства, либо по устранению существенных замечаний в полном объеме, Участник долевого строительства подписывает смотровой лист без указания существенных замечаний, чем подтверждает соответствие построенного Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным нормам и требованиям.

7.9. Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт в отношении Объекта долевого строительства (принять Объект долевого строительства) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания смотрового листа в котором отсутствуют существенные недостатки.

7.10. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства признаются следующие случаи:

- неявка Участника долевого строительства на приемку Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) дней с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства;
- неявка Участника долевого строительства на повторную приемку Объекта долевого строительства, осуществляемую в соответствии с п. 7.6. Договора, в срок, в пределах которого Участник долевого строительства должен был осуществить повторную приемку Объекта долевого строительства;
- уклонение Участника долевого строительства от получения Сообщения, сообщения об устранении существенных недостатков, включая случаи неполучения почтового отправления по причине «истечение срока хранения», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п.;
- отказ от подписания смотрового листа или не предоставление Застройщику смотрового листа в день осмотра (приемки) Объекта долевого строительства;
- отказ от подписания передаточного акта (в том числе неявка в офис Застройщика в течение срока, предусмотренного для подписания передаточного акта в отношении Объекта долевого строительства при отсутствии оснований, предусмотренных законодательством или Договором;
- иные случаи, предусмотренные законодательством.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик начиная со следующего дня с момента наступления обстоятельств, позволяющих считать Участника долевого строительства уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства, указанных в настоящем пункте Договора, имеет право составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства:

- Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;
- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства;
- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Объекта долевого строительства и общего имущества Дома;
- Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

7.11. В случае составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, Участнику долевого

строительства направляется уведомление о передаче Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра одностороннего передаточного акта.

7.12. Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества Дома по сравнению с проектом Дома не является отклонением от требований к качеству Объекта долевого строительства и Дома и от условий Договора, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

Стороны признают, что отклонение в площади отдельных частей (помещений), входящих в состав Объекта долевого строительства, может повлиять на изменение Фактической площади Объекта долевого строительства по сравнению с Проектной площадью Объекта долевого строительства, но не означает нарушение Застройщиком требований к качеству Объекта долевого строительства и условий Договора, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

7.13. В случае привлечения Участником долевого строительства квалифицированного специалиста для проведения осмотра Объекта долевого строительства – расходы по оплате услуг такого специалиста несёт Участник долевого строительства. Данные расходы стороной Застройщика не возмещаются, если действующим законодательством не предусмотрено иное.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае если Застройщик не передал Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, он выплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с требованиями Федерального закона.

8.3. В случае если Участник долевого строительства просрочил платеж денежных средств после установленного настоящим Договором срока, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в соответствии с требованиями Федерального закона.

8.4. Застройщик несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при наличии вины (умысла или неосторожности).

8.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Объекта долевого строительства в период уклонения от его принятия.

## **9. Государственная регистрация договора и уступки прав требований по договору**

9.1. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения Дома, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с данным Договором, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации оплачиваются Участником долевого строительства и Застройщиком в размерах, установленных налоговым кодексом Российской Федерации.

9.2. Застройщик вправе осуществить действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства при условии выдачи Участником долевого строительства соответствующей доверенности представителю Застройщика, открытия специального счета эскроу в срок, согласно п. 3.2. Договора.

Если Участник долевого строительства не откроет специального счета эскроу в срок, согласно п. 3.2. Договора, настоящий Договор считается незаключённым и Застройщик вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, указанную в п. 1.1 настоящего Договора, с любым третьим лицом.

## **10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого строительства**

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

10.2. Участник долевого строительства поручает Застройщику при наличии у него технической возможности и по своему усмотрению совершить все необходимые действия, предусмотренные п.6 ст. 16 Федерального закона, в целях регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Указанное в настоящем пункте Договора поручение действует только в случае и готовности Застройщика совершить вышеуказанные действия без взимания дополнительной платы с Участника долевого строительства. При этом поручение распространяется на случаи составления Застройщиком одностороннего передаточного акта.

Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (Трех) дней с даты получения соответствующего требования возместить Застройщику расходы по оплате государственной пошлины, оплаченной Застройщиком в интересах Участника долевого строительства и в целях реализации права Застройщика на подачу заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в орган регистрации прав.

## **11. Освобождение от ответственности (Форс-мажор)**

11.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **12. Дополнительные условия**

12.1. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и прошли государственную регистрацию в органе регистрации прав.

12.2. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, предоставленных Застройщику при подписании настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях информирования Участника об изменениях настоящего Договора, в целях исполнения настоящего Договора, а также в целях возможного предоставления персональных данных в компетентные государственные органы в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Согласие на обработку и использование персональных данных Участником долевого строительства предоставляется на срок, равный сроку действия настоящего Договора, увеличенный на 1 (один) год.

Обработка персональных данных распространяется на следующую информацию: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации, почтовый адрес, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, сведения о семейном положении, Страховой номер индивидуального лицевого счёта (СНИЛС), контактный телефон, адрес электронной почты. Если в Договоре будут указаны иные сведения, настоящее согласие распространяется также на такие сведения.

Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание. Обработка персональных данных будет осуществляться Застройщиком с применением следующих основных способов (но не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней.

Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на передачу своих персональных данных в том объеме, в котором такими персональные данные находятся у Застройщика, в управляющую компанию, осуществляющую управление Домом после ввода такого Дома в эксплуатацию. Цель передачи персональных данных: организация взаимодействия управляющей компании и Участника долевого строительства по содержанию общего имущества собственников помещений Дома, осуществление созыва общего собрания собственников Дома. Управляющая компания будет вправе осуществлять в течение 1 (Одного) года с даты предоставления ей

персональных данных следующие действия в отношении персональных данных: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, если иные условия использования персональных данных не сообщит Участник долевого строительства в такую управляющую компанию.

12.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на межевание, перераспределение, раздел Земельного участка, объединение Земельного участка с другими земельными участками, и выдел из Земельного участка другого земельного участка.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на заключение любых сделок с правом аренды Земельного участка, в том числе об изменении срока действия договора аренды, а также на уступку прав (перенайм) по такому договору аренды в пользу третьего лица.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на залог права аренды (собственности) на земельный участок в обеспечение исполнения любых обязательств Застройщика перед третьими лицами.

Застройщик вправе по своему усмотрению передать свои права на Земельный участок в залог третьему лицу в обеспечение своих обязательств без согласия Участника долевого строительства.

Застройщик вправе возводить на Земельном участке социальные и иные инфраструктурные объекты, обеспечивающие развитие территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на постановку на кадастровый учет иных объектов отличных от Дома, строительство которых осуществляется или будет осуществляться Застройщиком как в период действия настоящего Договора, так и после прекращения его действия (в том числе в связи с исполнением Сторонами своих обязательств по нему).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерно-технического обеспечения (как всей совокупности, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения) и/или объектов электроэнергетики (как всех, так и отдельных имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе производства, передаче энергии, оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике и сбыта электрической энергии, в том числе всех или части объектов электросетевого хозяйства), созданных (построенных) Застройщиком, в том числе в пределах границ Земельного участка в государственную/ муниципальную собственность и (или) собственность организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения/ субъектов электроэнергетики, в том числе на безвозмездной основе, на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, а также на оформление земельно-правовых отношений в отношении указанных сетей и (или) объектов в любой форме, в том числе, но не ограничиваясь, на установление охранной зоны, сервитута, права прохода и (или) проезда, аренды части земельного участка или предоставления права пользования.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в государственную собственность Москвы образованного земельного участка, в том числе в пределах границ Земельного участка и не относящегося к общему имуществу Дома.

В случае если в соответствии с требованиями закона или уполномоченных органов власти необходимо оформление нотариально удостоверенного согласия или решения собрания, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику такое согласие и (или) положительно проголосовать на соответствующем собрании по указанным в настоящем пункте вопросам.

12.4. Стороны договорились, что весь обмен информацией (за исключением информации, указанной в п. 12.5. Договора) и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в виде почтового отправления с описью вложения или с использованием портала «Электронные заказные письма Почты России», отправленного по почтовому адресу стороны, указанному в Договоре, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под подпись. В случае если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.

12.5. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика по средствам электронной почты, телефонного звонка и/или сообщения (смс-сообщения) на телефонный номер, указанный в настоящем Договоре, сообщения с использованием мессенджеров (в том числе WhatsApp, Telegram, Viber и т.д.) и иным способом информационных сообщений, связанных с исполнением настоящего Договора, сообщений

(опросов) об оценке качества исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, иных сообщений, в том числе в форме рекламной рассылки. Участник долевого строительства вправе отказаться от получения рекламных сообщений (рассылки), направив Застройщику соответствующее обращение по средствам почтового отправления.

Настоящим Участник долевого строительства гарантирует, что указанный в настоящем Договоре телефонный номер и адрес электронной почты принадлежит только ему. В случае прекращения использования указанного телефонного номера и/или адреса электронной почты – известить Застройщика надлежащим образом о смене указанных контактных данных в срок не позднее 5 рабочих дней.

12.6. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим Договором, будут применяться нормы действующего законодательства.

12.7. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Застройщика.

### 13. Реквизиты и подписи сторон

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО СЗ «Терминал»**

ИНН 2901250659

КПП 770301001

ОГРН 1142901008799

Адрес: 123112, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, наб. Пресненская, д.12, помещ.5/44

р/сч. 40702810904000000060

в АРХАНГЕЛЬСКОМ ОТДЕЛЕНИИ № 8637 - ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ

корр. счет 30101810100000000601

БИК 041117601

адрес электронной почты: terminal@group-akvilon.ru

Управляющий-

Индивидуальный предприниматель

\_\_\_\_\_/ **Рогатых Д.А.**/

#### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**гражданин РФ** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ года рождения, пол: \_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

контактный телефон: +7 \_\_\_\_\_

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

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

Приложение №1  
к Договору № ДДУ-\_\_-\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_ 202\_\_ г.

**ОПИСАНИЕ И РАСПОЛОЖЕНИЕ  
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ДОМЕ**

**Описание Объекта долевого строительства:**

квартира за номером \_\_, которая будет находиться в Доме, подъезд \_\_, на \_\_ этаже, в осях \_\_-\_\_, \_\_-\_\_, назначение - жилое. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (без учета площади балконов/лоджий) определяется согласно проекту и предварительно составляет \_\_ (\_\_) кв.м., жилая площадь квартиры \_\_ (\_\_) кв.м., количество комнат - \_\_, площадь кухни (кухни-ниши) - \_\_ (\_\_) кв.м., площадь комнаты – \_\_ (\_\_) кв.м., площадь прихожей – \_\_ (\_\_) кв.м., площадь сан.узла – \_\_ (\_\_) кв.м., общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (общая площадь с учетом площади балконов/террас/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,3/0,5 соответственно) \_\_ (\_\_) кв.м.

**Расположение Объекта долевого строительства в Доме:**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Управляющий-

Индивидуальный предприниматель

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / Рогатых Д.А./

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