

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № BRU- []

г. Москва

" [] " [] 202 [] года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ФЕНИКС», юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН: 1187746968364, адрес места нахождения: 115191, г. Москва, муниципальный округ Даниловский, пер. Гамсоновский, д. 5, стр. 2, помещение II комната 29, в лице Генерального директора Васильевой Ксении Анатольевны, действующего на основании Устава, (далее - "**Застройщик**"), с одной стороны, и

[**ФИО**], [] года рождения, место рождения: [], гражданство: Российская Федерация; пол: [], паспорт серия [] номер [], выдан [], дата выдачи [], код подразделения [], адрес регистрации: [], (далее - "**Участник**"), с другой стороны,

далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**", заключили настоящий договор (далее "**Договор**") и нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

1.1. В настоящем Договоре слова и выражения, используемые с заглавной буквы, имеют следующие значения:

"**АО «Банк ДОМ.РФ»**" означает акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное фирменное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), учрежденное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124;

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

"**ГК РФ**" означает Гражданский кодекс Российской Федерации;

"**Договор**" означает настоящий договор участия в долевом строительстве, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются);

"**ЕГРН**" означает Единый государственный реестр недвижимости;

"**Закон № 214-ФЗ**" означает Федеральный закон № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г., с изменениями и дополнениями;

"**Здание**" означает здание общей проектируемой площадью 8 500 кв. м, которое будет создано в результате строительных работ и реализации Проекта, и будет включать в себя квартиры, нежилые помещения коммерческого назначения, машино-места и кладовые, строительство которого осуществляется Застройщиком на Земельном участке (как этот термин определен ниже);

"**Земельный участок**" означает земельный участок кадастровый номер: 77:01:0001044:1001, общей площадью 1080,00 (одна тысяча восемьдесят) +/- 12 (двенадцать) кв. м, расположенный по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, переулок Брюсов, земельный участок 2/14/10. Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: (земельные участки, предназначенные для

размещения домов многоэтажной жилой застройки (1.2.1), принадлежащий Застройщику на праве собственности (номер записи о государственной регистрации права: 77:01:0001044:1001-77/051/2021-89 от 15.03.2021) и находящийся в залоге (ипотеке) у Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (ИНН: 7725038124) на основании Договора об ипотеке № 950/251-22 от 07.12.2022 года, на срок с 12.12.2022 по 30.06.2028 года, о чём в ЕГРН внесена запись о регистрации № 77:01:0001044:1001-77/055/2022-91 от 12.12.2022;

"Инструкция по эксплуатации" означает документ, передаваемый Застройщиком Участнику и содержащий правила эксплуатации Объекта долевого строительства, необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементах отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

"Квартира" означает жилое помещение в соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г, предназначенное для постоянного проживания граждан, подлежащее передаче в собственность Участника после завершения строительства Здания, описание и характеристики которого приведены в **Приложении 1**;

"НДС" означает налог на добавленную стоимость;

"Обстоятельства непреодолимой силы" означает чрезвычайные события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: объявление войны, общественные беспорядки, эпидемии, блокады, землетрясения, наводнения, пожары или иные стихийные бедствия и другие события и обстоятельства, возникшие после заключения настоящего Договора которые Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить разумными мерами, и которые препятствуют исполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору. К обстоятельствам непреодолимой силы не относятся коронавирус SARS-Cov2, вызвавший пандемию COVID-2019 и меры, предпринимаемые государством и органами муниципальной власти на дату заключения Договора для предотвращения ее распространения;

"Общая проектная площадь ОДС" означает площадь Объекта долевого строительства в пределах внутреннего периметра наружных и смежных стен, с учётом межкомнатных перегородок, без учета площади террас/лоджий, в случае, если в состав Объекта долевого строительства не входит терраса/лоджия, либо (в случае, если терраса/лоджия входит в состав Объекта долевого строительства) с учетом площади террасы/лоджии с применением к площади террасы/лоджии понижающего коэффициента «0,3» для террасы либо «0,5» для лоджии, указанная в **Приложении 1** к Договору, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

"Общее имущество" означает помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, а также лестничные площадки, лестницы, пандусы и общие площади на подземной автостоянке, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование (технические подвалы), крыши, несущие и не несущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Объекта долевого строительства и обслуживающее более одного помещения в Здании, земельный участок, на котором расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания и расположенные на указанном Земельном участке объекты, после его формирования под эксплуатацию Здания в соответствии требованиями Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г. В состав Общего имущества не входят: объекты долевого строительства, включая встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные нежилые помещения и др.; помещения паркинга и его оборудование (механизированный паркинг), нежилые помещения паркинга; внешние сети, объекты инженерно-технического обеспечения, в т. ч. имущество и оборудование, подлежащие передаче специализированным организациям, осуществляющим эксплуатацию инженерных сетей, объектов инженерно-технического обеспечения и объектов благоустройства;

"Объект долевого строительства" означает квартиру, расположенную в строящемся в рамках Проекта Здании.

"Передаточный акт" означает документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Участнику;

"Проект" означает строительство на Земельном участке Многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой на основании Проектной документации и Разрешения на строительство;

"Проектная декларация" означает информацию в бумажном и/или электронном виде о Застройщике и проекте строительства Здания, объем, а также требования к предоставлению и обновлению которой установлены Законом № 214-ФЗ. Проектная декларация опубликована Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

"Проектная документация" означает проектную документацию на строительство Проекта;

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

"Разрешение на строительство" означает действующее разрешение на строительство № 77-01-020631-2023 от 17.01.2023 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), согласно которому Застройщик имеет право осуществлять строительство Здания на Земельном участке в соответствии с Проектной документацией;

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

"Кадастровая площадь ОДС" означает площадь Объекта долевого строительства, определенную кадастровым инженером в соответствии с требованиями законодательства РФ, которая будет внесена в ЕГРН и должна быть указана в Передаточном акте. При этом, в случае, если в состав Объекта долевого строительства будет входить терраса/лоджия (не входящая в площадь Объекта долевого строительства, указанную в ЕГРН по итогу постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учёт), Стороны согласовали считать Кадастровой площадью для цели настоящего Договора сумму площади Объекта долевого строительства, указанной в ЕГРН, и площади террасы Объекта долевого строительства с применением к площади такой террасы понижающего коэффициента «0,3» либо сумму площади Объекта долевого строительства, указанной в ЕГРН, и площади лоджии Объекта долевого строительства с применением к площади такой лоджии понижающего коэффициента «0,5»;

"Цена Договора" означает сумму денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства, размер которой указан в пункте 3.1 Договора.

1.2. В настоящем Договоре, если иное не вытекает из контекста:

1.2.1. под днями подразумеваются календарные дни;

1.2.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;

- 1.2.3. слова "в том числе", "включая" и "включающий" рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- 1.2.4. слова, используемые в единственном числе, включают в себя и значение множественного числа, и наоборот;
- 1.2.5. заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
- 1.2.6. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или Приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт или Приложение настоящего Договора;
- 1.2.7. ссылки на Застройщика и Участника подразумевают также уполномоченные органы, представителей, работников и правопреемников этих Сторон;
- 1.2.8. за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре, в случае если требуется получение одобрения или согласия Застройщика либо Участника, то они считаются действительными только в случае, если даны в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Здания передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора и принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
- 2.2. Основные характеристики Здания и Объекта долевого строительства (в том числе Общая проектная площадь ОДС) в соответствии с Проектной документацией приведены в Приложении 1 к Договору. Проектируемый план Объекта долевого строительства и план расположения Объекта долевого строительства на этаже Здания приведены в Приложении 2 к Договору.
- 2.3. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник приобретает долю в праве общей долевой собственности на Общее имущество, включающее в себя в том числе Земельный участок, пропорциональную размеру Кадастровой площади ОДС, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.
- 2.4. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, в споре или под арестом не состоят.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

- 3.1. Общий размер денежных средств, подлежащий уплате Участником Застройщику по настоящему Договору для строительства (создания) Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) рублей РФ НДС не облагается (далее - "**Цена Договора**"). Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей РФ, НДС не облагается.

Стороны определили, что стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и после заключения Договора применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета Цены Договора в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства

кадастровым инженером Кадастровая площадь ОДС изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Общей проектной площадью ОДС в соответствии с пунктом 3.3 Договора, а также в случае изменения Общей проектной площади ОДС в соответствии с пунктом 3.5 Договора.

3.2. Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению в случаях и порядке, предусмотренных настоящим Договором и/ или Дополнительными соглашениями к нему, подписанными уполномоченными представителями Сторон и надлежащим образом зарегистрированными в ЕГРН. Изменение размера затрат Застройщика на строительство Здания не является основанием для изменения Цены Договора.

3.3. В случае увеличения или уменьшения Кадастровой площади ОДС по отношению к Общей проектной площади ОДС Цена Договора подлежит изменению следующим образом:

3.3.1. Если Кадастровая площадь ОДС превысит Общую проектную площадь ОДС, то Цена Договора подлежит увеличению на сумму денежных средств, которая рассчитывается как произведение разницы между Кадастровой площадью ОДС и Общей проектной площадью ОДС в квадратных метрах и стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора (далее - "**Сумма увеличения**").

При возникновении оснований для увеличения Цены Договора на Сумму увеличения, Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением соответствующих подтверждающих документов. Цена Договора при этом считается измененной с момента получения Участником уведомления Застройщика об изменении (увеличении) Кадастровой площади ОДС. Участник обязуется уплатить Застройщику Сумму увеличения путем безналичного перечисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения вышеуказанного уведомления от Застройщика, но в любом случае не ранее ввода Здания в эксплуатацию и не позднее истечения срока на приёмку-передачу Объекта долевого строительства и даты подписания Передаточного акта.

3.3.2. Если Кадастровая площадь ОДС окажется меньше чем Общая проектная площадь ОДС, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму денежных средств, которая рассчитывается как произведение разницы между Общей проектной площадью ОДС и Кадастровой площадью ОДС в квадратных метрах и стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора (далее - "**Сумма уменьшения**").

При возникновении оснований для уменьшения Цены Договора на Сумму уменьшения Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением соответствующих подтверждающих документов. Цена Договора при этом считается измененной с момента получения Участником уведомления Застройщика об изменении (уменьшении) Кадастровой площади ОДС. Оплата Суммы уменьшения осуществляется Застройщиком путем безналичного перечисления денежных средств на банковский счёт Участника, указанный в настоящем Договоре, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после направления Застройщиком Участнику вышеуказанного уведомления об уменьшении площади.

3.4. Изменение Цены Договора на основании пункта 3.3 Договора производится без составления Сторонами дополнительного соглашения к Договору, а Цена Договора считается измененной с даты получения Участником уведомления Застройщика об изменении Цены Договора. Изменение Цены Договора в иных случаях, предусмотренных Договором (если применимо), производится по соглашению Сторон, подписанному уполномоченными представителями Сторон и надлежащим образом зарегистрированному в ЕГРН.

3.5. В случае внесения Застройщиком изменений в Проектную документацию и Проектную декларацию и соответствующего изменения Общей проектной площади ОДС и/или корректировки плана Объекта, Участник обязуется по требованию Застройщика заключить с Застройщиком дополнительное соглашение, предусматривающее изменение характеристик

(площади, плана) Объекта долевого строительства, а также соответствующего изменения Цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента уведомления Участника Застройщиком о таких изменениях, внесенных в Проектную декларацию и Проектную документацию, с приложением документов, подтверждающих такое изменение. При этом для целей расчёта изменения Цены Договора используется стоимость квадратного метра, указанная в пункте 3.1 Договора. Если иное не будет согласовано дополнительным соглашением к Договору, доплата/возврат суммы изменения Цены Договора производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации такого дополнительного соглашения к Договору.

3.6. Порядок оплаты Цены Договора

3.6.1. Участник для цели оплаты Цены Договора открывает специальный счет эскроу (далее «Счет эскроу») в Акционерном обществе «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ») (далее – «Банк», «Эскроу-агент») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от [REDACTED] (далее - «Депонент»), являющегося владельцем Счета эскроу, в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (далее – «Бенефициар») при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН Эскроу-агента: 7725038124

ОГРН Эскроу-агента: 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 (800) 775-8686

Депонент: [REDACTED];

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: [REDACTED] ([REDACTED]) рублей РФ.

Срок депонирования: до 30.03.2026 (включительно).

3.6.2. Депонируемая сумма вносится Участником на Счет эскроу после государственной регистрации Договора в следующем порядке: [ПОРЯДОК ОПЛАТЫ (конкретные платежи) УКАЗЫВАЕТСЯ ИНДИВИДУАЛЬНО ДЛЯ КАЖДОГО КОНКРЕТНОГО ДОГОВОРА]

[ОПЦИЯ ДЛЯ 100% ОПЛАТЫ БЕЗ АККРЕДИТИВА: «Депонируемая сумма вносится Участником на Счет эскроу, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора»]

ОПЦИЯ ДЛЯ ОПЛАТЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ АККРЕДИТИВА 100% БЕЗ РАССРОЧКИ: «Депонируемая сумма вносится Участником не позднее даты подписания настоящего Договора на безотзывный, покрытый, депонированный, безакцептный Аккредитив для цели дальнейшего перечисления Депонируемой суммы на счёт эскроу (далее- «Аккредитив»).

Аккредитив должен быть открыт Участником на следующих основных условиях:

(а) Банк – эмитент и исполняющий банк по Аккредитиву: [REDACTED];

- (б) Платательщик по Аккредитиву: Участник – _____ [ФИО];
- (в) Срок действия Аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия Аккредитива с возможностью пролонгации срока действия;
- (г) Сумма Аккредитива: _____ (_____) рублей РФ.
- (д) Аккредитив исполняется без акцепта Участника (плательщика) путём платежа на Счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору, в АО «Банк ДОМ.РФ». Бенефициаром по Счету эскроу должен являться Застройщик;
- (е) Способ исполнения Аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива;
- (ж) Условием исполнения Аккредитива является предоставление в исполняющий банк следующих документов:
- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора;
- После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на Счёт эскроу не позднее 3 (Трех) календарных дней;
- (з) Участник поручает Застройщику предоставить в исполняющий банк документы, являющиеся условиями исполнения Аккредитива.
- (и) Способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: информационно - по электронной почте по адресу: info@brusov.moscow ;
- (к) Все комиссии и расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами банка в котором открывается Аккредитив.

Остальные условия открытия и исполнения Аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

Участник обязуется согласовать с Застройщиком текст заявления об открытии Аккредитива до момента его открытия и в случае наличия возражений/замечаний – внести в заявление об открытии Аккредитива соответствующие изменения.

Об открытии Аккредитива и его условиях Участник в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива сообщает Застройщику. Сообщение может быть направлено Застройщику в том числе на адрес электронной почты: info@brusov.moscow]

ОПЦИЯ ДЛЯ ОПЛАТЫ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ АККРЕДИТИВА И РАССРОЧКИ:

- 1) «Первая часть Депонируемой суммы в размере _____ (_____) рублей РФ вносится Участником не позднее даты подписания настоящего Договора на безотзывный, покрытый, депонированный, безакцептный Аккредитив для цели дальнейшего перечисления Депонируемой суммы на счёт эскроу (далее-«Аккредитив»).

Аккредитив должен быть открыт Участником на следующих основных условиях:

- (а) Банк – эмитент и исполняющий банк по Аккредитиву: _____;

- (б) Платательщик по Аккредитиву: Участник – _____ [ФИО];
- (в) Срок действия Аккредитива: 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия Аккредитива с возможностью пролонгации срока действия;
- (г) Сумма Аккредитива: _____ (_____) рублей РФ.
- (д) Аккредитив исполняется без акцепта Участника (плательщика) путём платежа на Счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства для расчетов по настоящему Договору, в АО «Банк ДОМ.РФ». Бенефициаром по Счету эскроу должен являться Застройщик;
- (е) Способ исполнения Аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями Аккредитива;
- (ж) Условием исполнения Аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк следующих документов:
- оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора;
- (з) Участник поручает Застройщику предоставить в исполняющий банк документы, являющиеся условиями исполнения Аккредитива
- (и) Способ извещения Застройщика об открытии Аккредитива: информационно - по электронной почте по адресу: info@brusov.moscow;
- (к) Все комиссии и расходы, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами банка, в котором открывается Аккредитив.

Остальные условия открытия и исполнения Аккредитива определяются в заявлении на открытие Аккредитива.

Участник обязуется согласовать с Застройщиком текст заявления об открытии Аккредитива до момента его открытия и в случае наличия возражений/замечаний – внести в заявление об открытии Аккредитива соответствующие изменения.

Об открытии Аккредитива и его условиях Участник в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты открытия Аккредитива сообщает Застройщику. Сообщение может быть направлено Застройщику в том числе на адрес электронной почты: info@brusov.moscow »]

- 2) Вторая часть Депонируемой суммы в размере _____ (_____) рублей РФ вносится Участником на Счёт эскроу после государственной регистрации Договора в срок не позднее _____ года.
- 3) Третья часть Депонируемой суммы в размере _____ (_____) рублей РФ вносится Участником на Счёт эскроу после государственной регистрации Договора в срок не позднее _____ года.

3.6.3. Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии Счета эскроу.

3.6.4. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) АО «Банк ДОМ.РФ» заключить трехсторонний Договор счета эскроу в соответствии с «Условиями открытия и совершения операций по счетам эскроу в АО «Банк ДОМ.РФ» в рамках проведения расчетов за приобретаемое недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- 3.6.5. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать в АО «Банк ДОМ.РФ» Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.
- 3.7. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в пункте 3.1 Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на Счет эскроу.
- 3.8. Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на Счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора. Эскроу-агент вправе отказаться от заключения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2. статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".
- 3.9. В случае изменения суммы депонирования заключается дополнительное соглашение между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.
- 3.10. Застройщик не возражает относительно возможности исполнения обязательства Участника по внесению денежных средств на Счет эскроу любым третьим лицом, на которого Участником возложено исполнение данного обязательства при условии предварительного уведомления Застройщика о платеже, совершаемом третьим лицом и предоставлении копии документа, содержащего поручение осуществить такой платёж.
- 3.11. Цена Договора не включает в себя расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, в том числе не включает стоимость услуг по подаче документов Участника на государственную регистрацию, и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению Зданием, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного акта либо одностороннего Передаточного акта).

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

- 4.1. Застройщик обязуется:
- 4.1.1. осуществлять строительство Здания квалифицированно, с надлежащим качеством, в соответствии с Проектной декларацией, Проектной документацией, Разрешением на строительство, применимыми строительными нормами и правилами (СНиП), техническими регламентами и требованиями любых иных применимых норм российского законодательства;
- 4.1.2. с учетом положений пункта 7.4, обеспечить соответствие качества Объекта долевого строительства и Здания положениям настоящего Договора, Проектной декларации, Проектной документации, применимым строительным нормам и правилам (СНиП), техническим регламентам, а также требованиям любых иных применимых норм российского законодательства;
- 4.1.3. завершить строительство Здания и передать Участнику Объект долевого строительства Участнику в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, но в любом случае не ранее, чем Участником будут выполнены в полном объеме

обязательства по оплате Цены Договора, включая обязательства, предусмотренные п. 3.3.1 Договора;

- 4.1.4. уведомить Участника о необходимости явиться для предварительного осмотра и фиксации двусторонним актом Кадастровой площади ОДС;
 - 4.1.5. передать Участнику не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства;
 - 4.1.6. уведомить в разумный срок Банк (Эскроу-Агента) о внесении изменений Договор;
 - 4.1.7. надлежащим образом исполнять иные обязательства Застройщика, установленные настоящим Договором, а также действующим российским законодательством, включая, но не ограничиваясь, Законом № 214-ФЗ.
- 4.2. Участник обязуется:
- 4.2.1. оказывать Застройщику необходимое содействие при осуществлении строительства Здания по вопросам, участие Участника в которых необходимо;
 - 4.2.2. оплатить Цену Договора и осуществлять другие платежи в соответствии с условиями настоящего Договора;
 - 4.2.3. обеспечить в случае подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору подачу в Регистрирующий орган необходимых документов для государственной регистрации дополнительного соглашения в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания;
 - 4.2.4. явиться для предварительного осмотра Объекта долевого строительства и фиксации двусторонним актом Кадастровой площади ОДС не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика;
 - 4.2.5. принять Объект долевого строительства по Передаточному акту;
 - 4.2.6. до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства: (i) не производить изменения, перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, включая но не ограничиваясь, перенос или снос внутренних перегородок, создание или ликвидация каких-либо проемов, (ii) не менять место расположения и конфигурацию санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка, а также места расположения и конфигурацию противопожарных систем (сигнализация, спринклерное пожаротушение) Объекта долевого строительства, а также (iii) не производить работы, затрагивающие фасад Здания. В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем подпункте Договора, Застройщик имеет право привести Объект долевого строительства в состояние, соответствующее Проектной документации и взыскать с Участника, а Участник обязуется оплатить по первому письменному требованию Застройщика понесенные или будущие расходы Застройщика, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее Проектной документации;
 - 4.2.7. не производить без получения на то всех необходимых согласований и разрешений, в том числе согласования Застройщика и/или необходимого количества голосов собственников помещений Здания, какие-либо работы, затрагивающие фасад Здания и его элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, осуществление любых работ, затрагивающих внешний вид и конструкцию фасада). В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем пункте Договора, Застройщик либо управляющая компания Здания имеет право привести фасад Здания в первоначальное состояние и взыскать с Участника любые понесенные или будущие расходы Застройщика/управляющей компании

Здания, необходимые для приведения фасада Здания в первоначальное состояние, а также возместить любые убытки Застройщика/управляющей компании Здания, возникшие по причине вмешательства Участника в облик фасада Здания (в том числе, компенсировать наложенные штрафы).

- 4.2.8. заключить (одновременно с подписанием Передаточного акта) с управляющей компанией, предложенной Застройщиком, договор управления Зданием на оказание такой организацией услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и охране Здания и Объектов долевого строительства, а также прилегающей территории и зоны благоустройства, предоставления коммунальных и иных услуг, связанных с обеспечением функционирования Здания и Объектов долевого строительства.
- 4.2.9. уплатить Сумму увеличения в порядке, предусмотренном Договором в случае увеличения Кадастровой площади ОДС по отношению к Общей проектной площади ОДС;
- 4.2.10. подписать, при наличии оснований, предусмотренных пунктом 3.5 Договора, с Застройщиком дополнительное соглашение к Договору и осуществить доплату Цены Договора.
- 4.2.11. предоставить Застройщику не позднее даты подписания Договора комплект документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также нотариально удостоверенную доверенность, содержащую полномочия по подаче на государственную регистрацию Договора, выданную на представителей, указанных Застройщиком, а также все необходимые согласия на заключение Договора, в том числе, если применимо: нотариально удостоверенное заявление Участника о том, что Участник в браке не состоит, либо согласие супруга Участника на приобретение Объекта долевого строительства, либо нотариально удостоверенную копию заключенного Участником брачного договора;
- 4.2.12. извещать Застройщика об изменениях своего имени/наименования, адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору, путем направления уведомления в порядке, предусмотренном разделом 14 Договора, с приложением нотариально удостоверенных копий документов, подтверждающих произошедшие изменения в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты таких изменений;
- 4.2.13. исполнять надлежащим образом иные обязательства Участника, предусмотренные настоящим Договором и действующим российским законодательством.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

- 5.1. После завершения строительства Здания, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и кадастрового учета Здания Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке и сроки, указанные в настоящей статье 5 ниже, но в любом случае не позднее **«30» июня 2026 года** (далее - **«Дата передачи»**).
- 5.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику в любое время после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, а Участник обязуется принять такое исполнение.
- 5.3. Если станет очевидно, что Застройщик не может завершить строительство Здания и передать Участнику Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 5.1 он обязуется не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания этого срока направить Участнику соответствующее уведомление о невозможности завершения строительства и передачи в срок

- и предложением об изменении Договора. Участник обязуется предоставить согласие на подписание дополнительного соглашения к Договору об изменении (продлении) срока передачи Объекта долевого строительства или отказ от продления такого срока в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. При этом Дата передачи будет считаться измененной в случае подписания Сторонами и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 5.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до Даты передачи обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - "**Уведомление о готовности к передаче**") с приложением копии Разрешения на ввод в эксплуатацию. Если Застройщик в соответствии с пунктом 5.2 намерен досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства, то он вправе направить Уведомление о готовности к передаче ранее установленного настоящим пунктом срока.
 - 5.5. В Уведомлении о готовности к передаче Застройщик также сообщает Участнику о необходимости приемки Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ. Застройщик обязан направить Участнику Уведомление о готовности к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручить Участнику лично под расписку.
 - 5.6. С учетом положений пункта 7.4, на момент передачи Объекта долевого строительства он должен соответствовать техническому описанию, содержащемуся в **Приложении 1** к Договору, а также Проектной декларации, Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям применимого российского законодательства и настоящего Договора.
 - 5.7. Участник осуществляет проверку состояния Объекта долевого строительства на предмет соответствия условиям настоящего Договора и производит приемку Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Уведомления о готовности к передаче. Объект долевого строительства передается Участнику, соответствующим техническому описанию, содержащемуся в **Приложении 1**.
 - 5.8. Приемка-передача Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику подтверждается Передаточным актом, составляемым Сторонами по завершении проверки Участником Объекта долевого строительства до истечения срока приемки.
 - 5.9. Если у Участника имеются претензии к качеству Объекта долевого строительства и выполненным в нём работ, Стороны, при необходимости, составляют акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием недостатков и разумных сроков их устранения. При отсутствии в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (существенные недостатки) согласно части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, Участник обязан принять Объект долевого строительства и подписать Передаточный акт.
 - 5.10. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению (существенные недостатки), Стороны не позднее дня окончания срока приемки Объекта долевого строительства Участником составляют акт о несоответствии, в котором указываются существенные недостатки Объекта долевого строительства и срок их устранения, который в любом случае не должен быть менее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты составления акта о несоответствии.
 - 5.11. После устранения недостатков, перечисленных в акте о несоответствии, указанном в пункте 5.10 Договора, Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 5 (пяти)

рабочих дней со дня получения (в том числе направленного посредством электронной почты) соответствующего уведомления об устранении недостатков от Застройщика.

- 5.12. После подписания Передаточного акта Сторонами или Застройщиком в случае, предусмотренном пунктом 5.15, Участник не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта долевого строительства, которые не были выявлены Участником при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в акте осмотра, предусмотренном в пункте 5.9.
- 5.13. Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора. Участник не имеет права требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства до даты оплаты Цены Договора в полном объеме, в том числе, если применимо, оплаты Суммы увеличения. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику до полной оплаты Цены Договора, в том числе, если применимо, оплаты Суммы увеличения, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный настоящим Договором. При этом в случае удержания Застройщиком Объекта долевого строительства после готовности к передаче Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в полном объеме.
- 5.14. По требованию Застройщика при подписании Передаточного акта Стороны подписывают акт сверки расчетов по настоящему Договору либо включают соответствующие положения в Передаточный акт.
- 5.15. При условии получения Участником Уведомления о готовности к передаче или при наличии подтверждения невозможности доставки Участнику Уведомления о готовности к передаче в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт в случаях, если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства или отказывается его принимать по любым причинам, за исключением причины, указанной в пункте 5.10 Договора.
- 5.16. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается надлежащим образом исполненным с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с даты составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в соответствии с пунктом 5.15 Договора.
- 5.17. По договоренности между Сторонами в Объекте долевого строительства до или после подписания Передаточного акта может быть выполнена чистовая отделка на основании отдельно заключаемого между Застройщиком (либо иным лицом, указанным Застройщиком) и Участником договора на выполнение отделки.
- 5.18. В случае возникновения между Сторонами спора о Кадастровой площади ОДС допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Объекта долевого строительства. Наличие между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

6. ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Застройщик до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.15 Договора. До момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.15 Застройщик обязуется осуществлять охрану, нести эксплуатационные расходы, а также нести

все иные расходы, связанные с обеспечением сохранности Объекта долевого строительства. После подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.15 указанные выше расходы несет Участник.

- 6.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.15 риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 7.1. Стороны признают, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию является подтверждением соответствия Здания Проектной декларации, Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям российского законодательства, а также положениям настоящего Договора.

- 7.2. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям, указанным в Договоре.

- 7.3. В случае внесения Застройщиком изменений в Проектную документацию, влекущих изменение площади Объекта долевого строительства, в том числе более чем на 5% (пять процентов), Стороны согласуют такое изменение путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

- 7.4. Стороны признают, что не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не являются существенным изменением Проектной документации следующие изменения в Объекте долевого строительства и/или Здании:

7.4.1. несовпадение Общей проектной площади ОДС и Кадастровой площади ОДС при условии, что разница между указанными площадями не превышает 5% (пять процентов) от размера Общей проектной площади ОДС в большую или меньшую сторону;

7.4.2. создание не предусмотренных Проектной документацией дополнительных жилых и/или нежилых помещений Здания, не относящихся к Объекту долевого строительства, и/или ликвидация таких помещений;

7.4.3. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (далее - "**Оборудование**"), изменение конфигурации инженерных систем Здания, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделки фасадов Здания, включая изменение производителя, при условии, что замены и изменения, предусмотренные настоящим пунктом, не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

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

- 7.5. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства Стороны понимают такое нарушение, которое препятствует использованию Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением, предусмотренным настоящим Договором.

- 7.6. Гарантийные сроки составляют:

7.6.1. для Объекта долевого строительства, за исключением Оборудования, - 5 (пять) календарных лет, которые исчисляются с даты подписания Сторонами Передаточного акта или даты составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.15 Договора;

- 7.6.2. для Оборудования - 3 (три) календарных года с даты подписания первого Передаточного акта в отношении любого из объектов долевого строительства, входящих в состав Здания.
- 7.7. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с Участником, данный срок должен быть разумным и в любом случае не менее 45 (сорока пяти) рабочих дней.
- Аналогичное правило применяется в отношении недостатков Оборудования, приведших к ухудшению его качества, которые делают Оборудование непригодным для использования по назначению.
- 7.8. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и/или Оборудования при условии, что такое качество выявлено в течение Гарантийных сроков.
- 7.9. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства и Оборудования, обнаруженные в пределах Гарантийных сроков, если указанные недостатки возникли вследствие следующих обстоятельств:
- 7.9.1. нормальный износ Объекта долевого строительства и/или Оборудования и/или Здания или их частей;
- 7.9.2. нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, Оборудования и Здания;
- 7.9.3. изменения, отделка или ремонт (включая перепланировку и переустройство) Объекта долевого строительства и/или Оборудования, проведенные самим Участником или привлеченными им третьими лицами, в том числе, но не ограничиваясь перечисленным, если будет установлено, что Участник в течение Гарантийных сроков менял места нахождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные Проектной документацией, производил изменения в системе электроснабжения, в том числе менял место расположения электрощита Объекта долевого строительства без получения необходимых согласований, и/или изменения в противопожарной системе (сигнализация, спринклерное пожаротушение, существующие стояки естественной вентиляции), осуществлял несогласованную ненормативную нагрузку на плиту пола (в том числе использовал тяжелые покрытия), произвел внешние навесы на фасад Здания любых конструкций;
- 7.9.4. устранение Участником выявленных недостатков и/или ремонта Объекта долевого строительства самостоятельно либо с привлечением третьих лиц без обращения к Застройщику;
- 7.9.5. нарушение Участником требований, изложенных в предоставленной Застройщиком Инструкции по эксплуатации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с действующим российским законодательством и настоящим Договором.

- 8.2. В случае нарушения Участником установленного Договором срока внесения платежей, предусмотренных статьей 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.
- 8.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику пени в размере и порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. В случае если Застройщик задерживает передачу Объекта долевого строительства, то указанный размер пени рассчитывается от цены Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.1 Договора, передача которого Участнику была задержана.
- 8.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.
- 8.5. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств.
- 8.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан возместить документально подтвержденные затраты Застройщика на содержание Объекта долевого строительства и Общего имущества пропорционально доле Участника долевого строительства в Общем имуществе за период с момента окончания срока передачи Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором, до момента подписания Передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта
- 8.7. В целях соблюдения норм Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на Счет эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на Счет эскроу, возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными и муниципальными органами), либо возместить суммы банковских комиссий, уплаченных Застройщиком с целью перевода денежных средств на Счет эскроу либо с осуществлением возврата уплаченной не Счет эскроу суммы Участнику, в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств непреодолимой силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства непреодолимой силы.
- 9.2. Обязанность доказывания факта наступления и продолжительности Обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства.
- 9.3. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после начала действия Обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств непреодолимой силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

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

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

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

- 9.5. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.

- 9.6. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

- 9.7. Сторона, для которой создались Обстоятельства непреодолимой силы, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного такими обстоятельствами ущерба для другой Стороны.

- 9.8. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, или в данный момент имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств непреодолимой силы продлится более 3 (трех) месяцев, или если Обстоятельство непреодолимой силы представляет собой внесение изменений в применимое российское законодательство, Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к настоящему Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким образом к предусмотренным при заключении Договора условиям. Если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение 30 (тридцати) дней с момента начала переговоров, Застройщик вправе требовать расторжения Договора.

10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения принятых на себя Сторонами обязательств. Стороны договорились, что в силу статьи 425 ГК РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.

- 10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (или Передаточных актов) в отношении всех Объектов долевого строительства.

- 10.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

- 10.4. Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию Договора в Регистрирующий орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии Счета эскроу и, если применимо, открытия Аккредитива, а также получения от Участника

документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в том числе нотариально удостоверенной доверенности содержащей полномочия по подаче на государственную регистрацию Договора, выданной на имя представителей, указанных Застройщиком, и в последующем осуществлять все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Договора.

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

11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Договор может быть досрочно прекращен по основаниям, предусмотренным Договором и действующим российским законодательством.
- 11.2. Договор может быть досрочно прекращен:
 - 11.2.1. по соглашению Сторон;
 - 11.2.2. в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором или применимым российским законодательством;
 - 11.2.3. по решению суда, в случае досрочного расторжения по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и применимым российским законодательством.
- 11.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством и Договором.
- 11.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) при просрочке оплаты Цены Договора (или любой ее части) Застройщику путем ее внесения на Счет эскроу в порядке, установленном в пункте 3.6 настоящего Договора, более чем на 2 (два) месяца, а также (в случае оплаты Цены Договора в рассрочку) при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

При этом Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор по указанному основанию, при условии направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования не ранее чем за 30 (тридцать) дней до расторжения Договора, и при неисполнении Участником в этот срок требования Застройщика.
- 11.5. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) исключительно в следующих случаях:

- 11.5.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев с Даты передачи;
- 11.5.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7 Договора;
- 11.5.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренных пунктом 4.1.2 настоящего Договора;
- 11.6. Участник не имеет права на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.
- 11.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.
- 11.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Участником Эскроу-агенту оригинала Соглашения о расторжении настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, либо документа, подтверждающего расторжение Договора в одностороннем порядке/расторжения либо признания недействительным Договора судом. При открытии Счета эскроу Участник обязан указать в документах Счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
- 11.9. В случае расторжения Договора по любым основаниям, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, если на момент такого расторжения/признания недействительным Депонируемая сумма перечислена Эскроу-агентом со Счета эскроу Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные им по Договору в качестве Цены Договора денежные средства в рублях в сроки, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на банковский счёт Участника, указанный в настоящем Договоре, либо дополнительно письменно сообщенный Участником Застройщику. Застройщик обязуется предварительно уведомить АО «Банк ДОМ.РФ» о возврате денежных средств не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.
- 11.10. Стороны особо согласовали, что Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в случае досрочного прекращения и/или иного расторжения договора на отделку Объекта долевого строительства по обстоятельствам, зависящим от Участника.
- 11.11. [ДЛЯ АККРЕДИТИВНОЙ ФОРМЫ РАСЧЕТОВ ДОГОВОР ДОПОЛНЯЕТСЯ УСЛОВИЕМ: «В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником обязательства по открытию Аккредитива на условиях и в срок, указанные в пункте 3.6.2 Договора, либо изменения условий Аккредитива без согласования с Застройщиком до момента его исполнения Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, о чем направляет Участнику соответствующее уведомление. В указанном в настоящем пункте случае уведомление считается направленным надлежащим образом в том числе в случае его направления с адреса электронной почты Застройщика на адрес электронной почты Участника, указанный в настоящем Договоре. Договор считается прекращенным со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать

в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства)».]

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

- 12.1. Застройщик вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия Участника. Участник не вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия Застройщика, если иное прямо не указано в Договоре.
- 12.2. В дополнение к необходимости получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку прав и обязанностей Участника по настоящему Договору такая уступка возможна только:
- 12.2.1. после полной уплаты Участником Цены Договора (или соответствующей части Цены Договора за Объект долевого строительства, права требования в отношении которого уступаются третьему лицу); или
- 12.2.2. одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 12.2.3. при условии одновременной уступки прав и обязанностей по договору на отделку Объекта долевого строительства, заключенному между Участником и Застройщиком.
- 12.3. Уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору допускается при условии выполнения пунктов 12.1-12.2, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае поэтапной передачи Объекта долевого строительства - до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства, в отношении которого осуществляется уступка.
- 12.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, прав требования по настоящему Договору, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.
- 12.5. Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Один подлинный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования, а также копия выписки из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, подтверждающая государственную регистрацию соглашения об уступке, должны быть переданы Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.
- 12.6. Уступка Участником прав требования денежных средств, причитающихся Участнику в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств по Договору, отдельно от уступки права требования передачи Объекта долевого строительства не допускается.
- 12.7. В связи с тем, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, Застройщик вправе оспорить уступку прав требования (в том числе совершаемую

одновременно с переводом долга), совершенную Участником без согласия Застройщика, обратившись в суд с требованием о признании такой уступки недействительной.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 13.1. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в ЕГРН в порядке, установленном российским законодательством. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется, по выбору Участника, Участником самостоятельно или силами Застройщика на основании отдельного договора оказания услуг.
- 13.2. Застройщик не принимает на себя обязанности по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплаты связанных с этим расходов, налогов и сборов.
- 13.3. Стороны отдельно договорились, что, в случае если государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется силами Застройщика, Участник обязуется предоставить Застройщику документы, необходимые со стороны Участника для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, согласно полученному от Застройщика перечню, а также оформить на представителя Застройщика нотариальную доверенность на представительство интересов Участника в Регистрирующем органе.

Участник обязан одновременно с передачей указанных выше документов уплатить Застройщику сумму компенсации расходов Застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в размере, указанном в Уведомлении о готовности к передаче. При этом Застройщик обязан предоставить Участнику расчет указанной суммы, в состав которой будет входить государственная пошлина, подлежащая уплате за осуществление государственной регистрации права, услуги Застройщика, а также иные расходы Застройщика, связанные с ней.

В случае согласия Участника на услуги Застройщика либо указанного им лица по регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, подлежит подписанию договор оказания соответствующих услуг, предложенный Застройщиком либо указанным им лицом, согласно стоимости, указанной в Уведомлении о готовности к передаче в дату подписания Сторонами Передаточного акта.

- 13.4. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Здания.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 14.1. Уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной форме, адресованы соответствующей Стороне по адресу, указанному ниже, или по другому адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую, и (за исключением случаев, когда иной способ доставки специально предусмотрен настоящим Договором) доставлены заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручены лично под расписку с одновременным направлением копии такого уведомления по факсу или электронной почте.
- 14.2. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора со стороны Застройщика, за исключением уведомлений и сообщений, предусмотренных частью 4 статьи 8 и частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ, и уведомления об изменении Кадастровой площади ОДС по результатам итоговых обмеров и цены Объекта долевого строительства, считается надлежаще направленным и полученным Участником в случае его направления на адрес электронной

почты Участника, указанный в настоящем Договоре, в дату такого направления безотносительно срока доставки корреспонденции Почтой России.

- 14.3. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях нижеуказанных реквизитов и контактных лиц для направления уведомлений, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Уведомления, направленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом. Все риски, связанные с неуведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.
- 14.4. Уведомления Застройщику передаются по адресу (месту нахождения) Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления, либо вручается под подпись уполномоченному представителю Застройщика. Адрес (место нахождения) Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет.

Телефон: +7 (495)260-55-00

Электронный адрес: : info@brusov.moscow ,

Уведомления Участнику передаются по следующему адресу: _____.

Телефон: _____

Электронный адрес: _____

- 14.5. Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении или в расписке о получении.

При невозможности вручения уведомления соответствующей Стороне, в том числе в связи с отсутствием адресата или неявкой представителя адресата в почтовое отделение, уведомление считается доставленным (полученным) в дату, указанную в извещении об отсутствии адресата по адресу.

15. РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 15.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 15.2. Все споры между Сторонами, возникающие в связи с исполнением, прекращением или недействительностью настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны и должна содержать требования заинтересованной Стороны и их обоснование с указанием нарушенных другой Стороной норм законодательства и (или) условий Договора.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с момента получения претензии и сообщить заявителю о результатах ее рассмотрения. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.

- 15.3. В случае если возникший спор не урегулирован в досудебном порядке в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента направления соответствующей претензии, либо ответ на претензию в тот же срок не получен, Стороны передают спор на рассмотрение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

16.1. Участник настоящим подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора он полностью дееспособен, находится в здравом уме, понимает значение своих действий, дает им полный отчет и руководит ими, не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения какого-либо представителя Сторон с представителями другой Стороны или третьими лицами или под влиянием стечения тяжелых жизненных обстоятельств.

16.2. Заклячая настоящий Договор, Участник:

16.2.1. дает согласие на передачу наружных инженерных сетей, после ввода в эксплуатацию, на баланс ресурсоснабжающих организаций для дальнейшей эксплуатации;

16.2.2. дает согласие на изменение Общей проектной площади ОДС, Кадастровой площади ОДС (в том числе более чем на 5 % (пять процентов)) по отношению к Общей проектной площади ОДС, указанной в Договоре, и на связанное с этим изменение Цены Договора, если применимо, и, если применимо, заключение соответствующих дополнительных соглашений к Договору;

16.2.3. дает согласие на межевание Земельного участка при условии соблюдения при таком межевании требований действующего законодательства РФ;

16.2.4. подтверждает, что проинформирован о нахождении Земельного участка в залоге (ипотеке) в пользу Акционерного общества «Банк ДОМ. РФ» (ИНН:7726443936), указанных в пункте 1.1 Договора, а также дает свое согласие на последующую передачу Застройщиком Земельного участка в залог любому банку или кредитной организации, имеющей право осуществлять банковские операции, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, на основании специального разрешения (лицензии), выданного Банком России;

16.2.5. подтверждает, что уведомлен о том, что Земельный участок:

- полностью расположен в границах территории объекта археологического (культурного) наследия «Культурный слой «Белого города», XIV-XVII вв. н.э. (достопримечательное место), границы и режим использования которого утверждены Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 373 от 17.05.2018 г. Федеральным законом № 73-ФЗ от 25.06.2002;

- полностью расположен в границах заповедной территории "Поварская Большая Никитская" в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)";

- полностью расположен в границах зоны строгого регулирования застройки в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского Вала)» тип: Зона охраны объекта культурного наследия;

- полностью расположен в границах зоны регулирования застройки № 1, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы

- полностью расположен в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 10.12.2020, номер решения: 881, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 10.12.2020, номер решения: 850, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы.

- полностью расположен в границах зоны охраняемого культурного слоя № 1, вид/наименование: Зона охраняемого культурного слоя № 1, тип: Зона охраны объекта культурного наследия, решения: 1. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 26.11.2020, номер решения: 818, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы.

- земельный участок полностью расположен в границах территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 с индексом режима - P2 в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.01.2022 г. № 39-ПП "Об утверждении требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 56 Центрального административного округа города Москвы".

- 16.2.6. подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией, всеми интересовавшими Участника сведениями и документами до подписания настоящего Договора.
- 16.2.7. даёт согласие на внесение любых изменений в проектную документацию и проектную декларацию Проекта.
- 16.2.8. осознаёт и подтверждает, что Застройщик вправе без какого-либо согласования с Участником в одностороннем порядке изменять график строительства Проекта, в том числе срок окончания строительства и ввода Здания в эксплуатацию, планируемый срок передачи Объектов долевого строительства, указанные в Проектной декларации, при этом данные изменения не влияют на установленный Сторонами в настоящем Договоре срок передачи Участнику Объекта долевого строительства, который в отношениях Участника и Застройщика может быть изменен только путём заключения дополнительного соглашения к Договору.
- 16.3. Установленные в настоящем Договоре обязательства приняты Сторонами свободно и по своей доброй воле и не наносят Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.
- 16.4. Настоящий Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно Объекта долевого строительства.
- 16.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон и подлежат регистрации в соответствии с требованиями российского законодательства. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 16.6. Если какое-либо положение Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности, законности остальных положений настоящего Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке, но в этом случае Стороны незамедлительно вступят в добросовестные переговоры для согласования таких изменений в Договор, которые в наибольшей степени соответствуют целям недействительного положения.
- 16.7. За исключением случая, указанного в пункте 9.8 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.

- 16.8. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация:
- 16.8.1. является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны;
 - 16.8.2. должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов;
 - 16.8.3. получена из официальных и/или иных открытых источников;
 - 16.8.4. раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны;
 - 16.8.5. раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору;
 - 16.8.6. раскрывается потенциальным приобретателям Объекта долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по настоящему Договору.
- 16.9. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006 г. № 152-ФЗ, а также Федеральным законом от 22.05.2003 года №54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» даёт Застройщику согласие на обработку и использование Застройщиком всеми не запрещёнными действующим законодательством способами, в т. ч. осуществление сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, передачи (распространения, предоставления), обезличивания, блокирования персональных данных Участника в целях исполнения настоящего Договора, а именно, информации о: фамилии, имени, отчестве, дате и месте рождения, адресе Участника, номере основного документа, удостоверяющего его личность, сведениях о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, номере ИНН, СНИЛС, номере телефона, адресе электронной почты а также любой иной информации, относящейся прямо или косвенно к личности Участника и ставшей известной Застройщику в связи с заключением Договора и необходимой для соблюдения норм законодательства в сфере применения онлайн-ККТ, для выдачи чеков посредством их отправки на телефонные номера и/или адрес электронной почты. Участник подтверждает, что даёт согласие добровольно, информирован о том, что хранение и обработка информации будут осуществляться Застройщиком в том числе использованием автоматизированных информационных систем, а также на бумажном носителе с непосредственным участием человека. Настоящее согласие дано Участником в том числе на изготовление Застройщиком копий документов, содержащих информацию о персональных данных Участника.

Участник также подтверждает, что даёт своё согласие на раскрытие Застройщиком в случае необходимости персональных данных Участника в связи с исполнением Договора третьим лицам, в том числе кредитуемому Застройщика банку, органам и должностным лицам Федеральной налоговой службы РФ, Комитету города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства, Застройщик вправе раскрывать для совершения вышеуказанных действий в необходимом объёме информацию персональных данных Участника, а также предоставлять таким лицам документы, содержащие такую информацию.

Настоящее согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.

16.10. Договор подлежит государственной регистрации, составлен на русском языке в 3 (трёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр для Эскроу-агента.

16.11. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и включают следующие документы:

Приложение 1 Основные характеристики Здания. Описание Объекта долевого строительства.

Приложение 2 План Объекта долевого строительства.

17. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ФЕНИКС»**

Адрес места нахождения: 115191, г. Москва, муниципальный округ Даниловский, пер. Гамсоновский, д. 5, стр. 2, помещение II комната 29

ОГРН: 1187746968364

ИНН: 7726443936

КПП: 772601001

Счёт №: 40702810600480133269

В банке: АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК: 044525266

к/с: 30101810345250000266

От имени Застройщика:

Васильева Ксения Анатольевна
Генеральный директор
м.п.

Участник:

[ФИО Участника],

пол: _____, дата рождения: _____

_____ года, гражданство: _____

_____ место рождения: _____

паспорт _____, выдан _____

_____ года,

зарегистрированный(-ая) по адресу: _____

_____.

Счёт №: _____

В банке: _____

БИК: _____

к/с: _____

От имени Участника:

[ФИО УЧАСТНИКА]

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ

- Наименование: «Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой» по адресу: Москва, ЦАО, Пресненский, Брюсов пер., вл. 2/14, стр. 10
- Строительный адрес: Москва, ЦАО, Пресненский, Брюсов пер., вл. 2/14, стр. 10, окончательный (почтовый) адрес будет присвоен Зданию после ввода в эксплуатацию.
- Назначение: жилое.
- Вид строящегося здания: Многоквартирный дом
- Общая площадь: 8500 м²
- Количество этажей: 11 (8 надземных и 3 подземных)- Материал наружных стен и каркаса здания: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).
- Материал перекрытий: Монолитные железобетонные
- Класс энергетической эффективности: А
- Сейсмостойкость: не более 5 баллов.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Объект долевого строительства	Описание Объекта долевого строительства (Общая площадь ОДС, этаж, иные характеристики)
1.	Условный № []	<p>Расположен на []-м этаже.</p> <p>Условный номер ОДС в соответствии с Проектной декларацией «[]»</p> <p>Общая проектная площадь ОДС составляет: [] кв. м.</p> <p>Назначение: [].</p> <p>Количество жилых комнат: []</p> <p>Площадь жилых комнат: [] кв. м.</p> <p>Терраса/лоджия: []</p> <p>Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в следующем состоянии:</p> <ul style="list-style-type: none">- Установлена входная дверь;- Установлен щит временного электроснабжения (щит механизации) с подведенной кабельной линией в соответствии с расчетной мощностью, выделенной на помещение, который включает в себя:<ul style="list-style-type: none">• Двухполюсный выключатель нагрузки 25А;• Выключатель дифференциального тока 2Р, 25А, 30мА;• Автоматический выключатель 1Р, 10А, 6 кА, х-са С;• Автоматический выключатель 1Р 16А, 6 кА, х-са С;• Две розетки на корпусе, для подключения переносного электроинструмента.- Выполнена трассировка межкомнатных перегородок на высоту 1 кирпича (или сделана трассировка таких перегородок по местоположению таковых в проекте)- Выполнена разводка системы отопления внутри помещения к местам установки постоянных приборов отопления;

		<ul style="list-style-type: none"> - Установлены приборы отопления; - Предоставляются точки подключения к холодному и горячему хозяйственно-питьевому водопроводу в периметре мокрых зон помещения; - Предоставляются точки подключения к хозяйственно-бытовой канализации в периметре мокрых зон помещения; - Предоставляются точки подключения к воздуховодам системы вентиляции; - Предоставляются точки подключения к фреонагистралам системы кондиционирования. <p>Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ.</p> <p>Объект долевого строительства передается Участнику без выполнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Устройства межкомнатных перегородок и установки дверей (монтаж осуществляется по усмотрению Застройщика); - Устройства оконных и дверных откосов; - Устройства стяжки пола, штукатурки стен и потолков, отделочных работ; - Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и сантехнического оборудования; - Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов канализации и сантехнического оборудования; - Монтажа постоянных приборов отопления (внутри польных конвекторов) - Монтажа внутриквартирной разводки воздуховодов вентиляции, вытяжных решеток и клапанов для регулирования расхода воздуха через решётки; - Монтажа системы кондиционирования; - Монтажа внутриквартирной электрической сети и электроприборов; - Монтажа внутриквартирных слаботочного щита и сетей связи и прокладки кабелей слаботочных систем от слаботочного стояка до слаботочного щита Объекта.
--	--	---

**Номер Квартиры указан условно, в момент передачи номер может измениться, на что Участник предоставляет свое согласие.*

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

Васильева Ксения Анатольевна
Генеральный директор
м.п.

[ФИО Участника]

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. План Объекта долевого строительства (выделен цветом), отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства.

Квартира № [_____]

1.2. Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже Здания (выделен цветом по контуру), отображающая местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Здания.

План __-го этажа

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

Васильева Ксения Анатольевна
Генеральный директор
м.п.

.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

[ФИО Участника]