

Договор
участия в долевом строительстве № Договор. Номер

г. Москва

Договор. Дата

Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая», в лице _____, действующ__ на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Формулировка для 1-го лица

гражданин Российской Федерации _____, действующ__ от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуем__ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

Формулировка для 2-х и более лиц

гражданин Российской Федерации _____,
гражданин Российской Федерации _____,
действующие от своего имени в соответствии с законодательством Российской Федерации, именуемые в дальнейшем при совместном упоминании «**Участник**», с другой стороны,

Формулировка для юридического лица

« _____ », в лице *должность (или представителя по доверенности)*, действующего на основании _____, именуемое в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

Формулировка для несовершеннолетнего старше 14 лет

гражданин Российской Федерации _____, действующ__ с согласия своей матери/своего отца гр. РФ *Фамилия, имя, отчество*, именуем__ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

Формулировка для несовершеннолетнего от 0 до 14 лет

гражданин Российской Федерации _____, в лице законного представителя (мать/отец) _____ именуем__ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны,

Участник и Застройщик именуемые вместе «**Стороны**», заключили договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости, указанный в п. 1.1.1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта (далее – «Разрешение на ввод в эксплуатацию») передать Участнику объект долевого строительства, проектные характеристики которого указаны в п. 1.2. Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять данный объект долевого строительства.

1.1.1. Объект недвижимости – «Многофункциональный жилой комплекс (5-й этап)» (далее – «Здание»), адрес (местонахождение): г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, расположенный на принадлежащем Застройщику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 77:08:0005010:3508 общей площадью 14859 кв. м. по адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Покровское-Стрешнево, шоссе Волоколамское (далее – «Земельный участок»).

Основные характеристики Здания приведены в Приложении №1 к Договору.

1.1.1.1. Указанный в пункте 1.1.1. Договора адрес является строительным адресом Здания. После завершения строительства Здания ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер

Объекта, указанный в пункте 1.2. Договора, может быть изменен. Участник подтверждает, что данное изменение адреса и номера Объекта не будет являться нарушением условий о качестве Объекта.

1.1.2. Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств Акционерного общества «БАНК ДОМ.РФ» (далее - АО «БАНК ДОМ.РФ»), Земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, находится в залоге (ипотеке) АО «БАНК ДОМ.РФ».

Подстановка п.1.2. для квартир

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	Количество комнат	Количество помещений вспомогательного использования	Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), м ²	Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, м ²	Общая приведенная площадь (проектная), рассчитанная как сумма столбцов 7 и 8 Таблицы, м ²	Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Здание. Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Количество комнат	—	Объект. Площадь по проекту		—	жилое помещение (квартира)

Проектные наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного использования в Объекте, проектные наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (при их наличии) указаны в Приложении №2 к Договору.

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Общая приведенная площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная общая приведенная площадь Объекта**»), определена Застройщиком на основании проектной документации и состоит из суммы общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства: для лоджий- 0,5; для балконов - 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

Общая приведенная площадь (фактическая) (далее - «**Общая приведенная площадь Объекта**»), состоящая из суммы общей площади Объекта и площади лоджии, веранды, балкона, террасы (при их наличии) с понижающими коэффициентами, установленными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в

области долевого строительства, подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная общая приведенная площадь Объекта и Общая приведенная площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

Участник уведомлен о том, что в случае, если в состав Объекта входят лоджии, балконы, веранды, террасы, в Едином государственном реестре недвижимости после завершения строительства Здания будет отражена только площадь Объекта без включения площади балконов, лоджий, веранд и террас.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая приведенная площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной общей приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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 – «Закон 214-ФЗ»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Общей приведенной площади Объекта и Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Общей приведенной площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной общей приведенной площади Объекта.

Примерный (предварительный) план Объекта, отображающий в графической форме планируемое расположение по отношению друг к другу частей Объекта: комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при наличии таковых) (далее - «Планировка Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта содержатся в Приложении №2 к Договору.

Формулировка п.1.2. для кладовой

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является помещение в Здании, имеющее следующие основные характеристики (далее – «Объект»):

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж	Условный номер подъезда	Площадь Объекта (проектная), м ²	Площадь частей Объекта (проектная)		Назначение объекта долевого строительства/ дополнительные характеристики
					наименование помещения	площадь (проектная), м ²	
Здание. Номер корпуса	Объект. Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Площадь по проекту	—	—	нежилое помещение / кладовая

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная площадь Объекта**»), определена на основании проектной документации.

Фактическая площадь (далее – «**Фактическая площадь Объекта**») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Проектная площадь Объекта и Фактическая площадь Объекта используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.4.1. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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 – «Закон 214-ФЗ»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Фактической площади Объекта и Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Фактической площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной площади Объекта.

Примерный (предварительный) план Объекта по проектной документации (далее - «План Объекта»), местоположение Объекта на этаже и техническое описание Объекта содержатся в Приложении №2 к Договору.

Формулировка п.1.2. для одного машино-места

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией является расположенное в Здании машино-место (далее – «Объект»), имеющее назначение – нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определён на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект имеет следующие основные характеристики:

Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	Условный номер	Условный этаж, на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	назначение	площадь Объекта (проектная), м ²	площадь частей Объекта (проектная), м ²	
						наименование Объекта	площадь (проектная), м ²
Подземная автостоянка	Объект Условный номер	Объект. Этаж	Объект. Секция	Нежилое помещение	Объект. Площадь по проекту	Машино-место	

Основные характеристики Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

Окончательные характеристики Объекта будут определены после завершения строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Таблице.

Площадь (проектная), указанная в Таблице (далее - «**Проектная площадь Объекта**»), определена на основании проектной документации.

Фактическая площадь (далее – «**Фактическая площадь Объекта**») подлежит определению после окончания строительства Здания по результатам обмеров Объекта лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Проектной площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 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 – «Закон 214-ФЗ»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Фактической площади Объекта и Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Фактической площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной площади Объекта.

Примерный (предварительный) план Объекта (далее - «План Объекта») и местоположение Объекта на этаже содержатся в Приложении №2 к Договору.

Формулировка п.1.2. для зависимых машино- мест

1.2. Настоящим Стороны согласовали, что объектом долевого строительства в соответствии с проектной документацией являются расположенные в Здании 2 (два) машино-места (далее совместно именуемые «Объект», а по отдельности «машино-место»), имеющие назначение – нежилое помещение. Вид Объекта, указанный в пункте 1.2. настоящего Договора, определён на основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и подпункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Назначение Объекта определено на основании подпункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект имеет следующие основные характеристики:

№ п/п	Корпус Здания (далее – «Корпус Здания»)	условный номер	назначение	Условный этаж, на котором расположен Объект	Условный номер подъезда	площадь машино-места (проектная), м ²	площадь частей Объекта (проектная), м ²		Стоимость машино-места, рубли
							наименование Объекта	площадь (проектная), м ²	
1	Подземная автостоянка	Объект. Условный номер	нежилое помещение	Объект. Этаж	Объект. Секция	Объект. Площадь по проекту	машино-место	—	
2	Подземная автостоянка		нежилое помещение				машино-место		
Проектная площадь Объекта: _____ м ²									Итого: _____ рублей

Основные характеристики каждого машино-места и Объекта, содержащиеся в приведенной в настоящем пункте Договора таблице (далее - «Таблица»), являются проектными.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»), Законом 214-ФЗ и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

а) Разрешение на строительство № 77-08-021111-2023 от 28.09.2023 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

б) право собственности Застройщика на Земельный участок, что подтверждается записью о государственной регистрации №77:08:0005010:3508-77/051/2023-1 от 24.03.2023 г., внесенной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве в Единый государственный реестр недвижимости;

в) Проектная декларация на строительство Здания (далее – «Проектная декларация»), опубликованная на сайте Единой информационной системы жилищного строительства в сети Интернет <https://наш.дом.рф>.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Организовать за счет собственных и (или) заемных средств, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Здания в эксплуатацию.

3.1.2. Обеспечить работу приемочной комиссии и осуществить ввод Здания в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, при этом допускается отдельный ввод в эксплуатацию Здания по очередям и помещениям жилого и нежилого назначения.

3.1.3. Не позднее срока, указанного в п. 1.3. Договора, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, передать ему по передаточному акту или иному документу о передаче (далее - «Передаточный акт») Объект, качество которого должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Обязательство по передаче Участнику Объекта может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта. При досрочной передаче Объекта Стороны применяют предусмотренный п. 3.3.2. Договора порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.

3.1.4. В течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Участником документов, предусмотренных в п.3.3.5. Договора, обеспечить собственными силами или силами привлеченных лиц представление в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее также - «орган регистрации прав»), Договора со всем необходимым комплектом документов для его государственной регистрации.

Застройщик обязан не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости Договора обеспечить уведомление Участника о государственной регистрации Договора посредством направления сообщения на адрес электронной почты Участника и/или путем направления коротких текстовых сообщений на мобильный телефон Участника, указанные в ст.11 Договора. В случае представления документов на государственную регистрацию через электронные сервисы, Застройщик также обязан в указанные в настоящем абзаце сроки обеспечить направление на адрес электронной почты Участника, указанный в ст.11 Договора, выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации настоящего Договора.

Указанные в настоящем пункте Договора обязательства Застройщика являются встречными (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п. 3.3.5. Договора.

В случае просрочки Участником более чем на 5 (Пять) рабочих дней срока предоставления требующихся для подачи на регистрацию Договора документов (п.3.3.5. Договора), обязательства Сторон по представлению (направлению) Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом у Застройщика появляется право подписания и заключения договора участия в долевом строительстве Объекта с характеристиками, указанными в п.1.2. Договора, с любыми третьими лицами.

3.2. Застройщик имеет право:

3.2.1. Вносить изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника.

3.2.2. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Здания и Объекта лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Подписывая Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Здания и Объекта выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Здания и Объекта), при условии, что данное лицо соответствует требованиям законодательства о кадастровой деятельности.

3.2.3. Досрочно исполнить обязанность по получению Разрешения на ввод в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

3.3. Участник обязан:

3.3.1. Оплатить в порядке, установленном Договором, Цену Договора и принять у Застройщика Объект при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

3.3.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче принять от Застройщика Объект по Передаточному акту, составленному по форме Застройщика. В случае направления Застройщиком сообщения о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, дата получения Участником данного сообщения определяется в соответствии с п.9.5.2. Договора.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту в части имеющихся недостатков, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Объекта с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту. Наличие у Участника каких-либо денежных требований к Застройщику, в том числе по оплате неустоек, и/или замечаний к Объекту в части недостатков, которые не делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования не является основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным лицам Застройщика доступ в Объект для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный Договором срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта, Застройщик не ранее, чем на пятнадцатый календарный день со дня получения Участником сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) здания, в котором расположен Объект, и о готовности Объекта к передаче, составляет односторонний акт о передаче Объекта с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Объект Участнику считается исполненным надлежащим образом с даты составления Застройщиком такого акта. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта возлагается на Участника, а Застройщик

освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и отсутствия в Объекте недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования. В случае, если после составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта Участник в разумный срок не обратился к Застройщику за его получением, Застройщик имеет право направить экземпляр одностороннего акта о передаче Объекта по почтовым реквизитам Участника.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписание Передаточного акта) является уклонением от приема Объекта и основанием для передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке.

3.3.3. С момента передачи Объекта нести обязанность по внесению платы за Объект и коммунальные услуги, а также по оплате расходов на содержание общего имущества в здании, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

3.3.4. Не совершать действий, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Здании, в том числе не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Здания.

3.3.5. Предоставить Застройщику или указанному им лицу в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, требующийся от Участника в соответствии с действующим законодательством и необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, нотариально удостоверенную доверенность на указанных Застройщиком лиц с полномочиями представительства в органе регистрации прав, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств).

3.4. Участник вправе:

3.4.1. Осуществлять полномочия по владению и пользованию Объектом после передачи Объекта.

3.4.2. Распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

При этом Участник обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации указанного соглашения (договора).

4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

Подстановка п.4.1. для квартир

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается. Далее по тексту Цена Договора также именуется «Цена Объекта».

Подстановка п.4.1. для кладовых и машино-мест

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта в порядке и сроки, предусмотренные настоящей статьей Договора. Цена Договора НДС не облагается, но включает расходы на уплату НДС, предъявленного Застройщику сторонними организациями за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги в течение всего срока строительства/возведения Здания. Далее по тексту Цена Договора также именуется «Цена Объекта».

Формулировка п.4.2. для квартир

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, определена исходя из _____ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта и _____ (_____) рублей _____ копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта. НДС не облагается.

Формулировка п.4.2. для кладовых

4.2. На момент подписания Договора Цена Договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек, определена исходя из _____ кв.м. Проектной площади Объекта и _____ (_____) рублей _____ копеек за один квадратный метр Проектной площади Объекта. НДС не облагается.

Формулировка п.4.2. для машино-места

4.2. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей _____ копеек. НДС не облагается.

Добавить п.4.2.1., если по договору продаются 2 взаимозависимых машино-места

4.2.1. Стоимость каждого машино-места, указанного в п.1.2. Договора, определена в п.1.2. Договора.

4.3. Участник осуществляет расчеты по настоящему Договору в следующем порядке:

100 % оплата на эскроу счет (без аккредитива или номинального счета Сбербанка и ООО «Экосистема недвижимости «Метр квадратный») ЭСКРОУ

4.3.1. Оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, открываемый в Акционерном обществе «БАНК ДОМ.РФ» (эскроу-агент), указанном в п.4.3.2. Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

Рассрочка на эскроу счет (без аккредитива или номинального счета Сбербанка и ООО «Экосистема недвижимости «Метр квадратный») без ипотеки ЭСКРОУ

4.3.1. Стороны пришли к соглашению, что оплата Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, производится Участником путем внесения денежных средств на эскроу счет, открываемый в

Акционерном обществе «БАНК ДОМ.РФ» (эскроу-агент), указанном в п.4.3.2. Договора, в следующие сроки:

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником до _____ г. включительно;

- денежные средства в размере _____ (_____) рублей __ копеек вносятся Участником до _____ г. включительно ;

Участник вправе досрочно исполнить свои обязательства по оплате Договора.

Дата последнего платежа, указанного в настоящем пункте, не должна быть позднее планируемой даты ввода в эксплуатацию здания, в котором расположен Объект, указанной в Проектной декларации.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора (его части) до даты государственной регистрации Договора.

4.3.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, телефон банка: +7(495)775-86-86;

Вариант для 1ого участника

Депонент: _____;

Вариант для нескольких участников

Депонент: Сторона (Дебитор). ИмПадеж, который от лица и в интересах всех участников долевого строительства по Договору в целях исполнения солидарного обязательства по оплате Цены Договора открывает счет эскроу, т.е. является Депонентом;

Бенефициар: Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая» (Застройщик);

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек;

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Здания в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в Проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- при наступлении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ .

Эскроу-агент вправе отказаться от заключения договора Эскроу счета по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

Формулировка п.4.4. для квартиры

4.4. Стороны пришли к соглашению, что Цена Объекта изменяется в случае, если Общая приведенная площадь Объекта будет больше или меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента) от Проектной общей приведенной площади Объекта.

В указанном случае Цена Объекта рассчитывается по формуле:

$$P_d = P_1(\text{пр}) \times S(\text{пр}), \text{ где}$$

P_d - Цена Объекта;

$P_1(\text{пр})$ – цена единицы Общей приведенной площади Объекта (далее – «Цена единицы Общей приведенной площади Объекта»), которая составляет _____ (_____) рублей _____ копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(\text{пр})$ – Общая приведенная площадь Объекта.

В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 2 % (Два процента) включительно, Цена Объекта изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Договора не производят.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании п.4.4. Договора.

Формулировка п.4.4. для кладовой

4.3. Цена Объекта изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта будет больше или меньше Проектной площади Объекта более чем на 2% (Два процента) от Проектной площади Объекта.

В указанном случае Цена Объекта рассчитывается по формуле:

$$P_d = P_1(\text{фпр}) \times S(\text{фпр}), \text{ где}$$

P_d - Цена Объекта;

$P_1(\text{фпр})$ – цена единицы Фактической площади Объекта (далее – «Цена единицы Фактической площади Объекта»), которая составляет _____ (_____) рублей _____ копеек и не подлежит изменению Сторонами в одностороннем порядке;

$S(\text{фпр})$ – Фактическая площадь Объекта.

В случае отклонения Фактической площади Объекта от Проектной площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 2 % (Два процента) включительно, Цена Объекта изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата Цены Объекта не производят.

С даты проведения обмеров Объекта выбранным Застройщиком в соответствии с п.3.2.2. Договора лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, Стороны считаются пришедшими к соглашению о Цене Объекта, рассчитанной на основании п.4.4. Договора.

Формулировка п.4.4. для машино-места

4.4. Цена Объекта, указанная в п.4.2. Договора, является окончательной и не изменяется в случае, если Фактическая площадь Объекта будет больше или меньше Проектной площади Объекта.

Формулировка п.4.4.1. для квартир

4.4.1. При изменении Цены Объекта по основанию, предусмотренному п. 4.4. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1.1. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется больше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента) от Проектной общей приведенной площади Объекта, Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Общей приведенной площадью Объекта и Проектной общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта, в течение 5 (Пяти)

рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4.1.2. В случае, если Общая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 2 % (Два процента) от Проектной общей приведенной площади Объекта, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта и Общей приведенной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Общей приведенной площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника не позднее 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком заявления от Участника на возврат и реквизитов банковского счета Участника, на который должны быть перечислены денежные средства.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.4.1.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. Цена Объекта.

Формулировка п.4.4.1. для кладовых

4.4.1. При изменении Цены Объекта по основанию, предусмотренному п. 4.4. Договора, Стороны производят взаиморасчеты в следующем порядке:

4.4.1.1. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется больше Проектной площади Объекта более чем на 2% (Два процента) от Проектной площади Объекта, Участник осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между Фактической площадью Объекта и Проектной площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

4.4.1.2. В случае, если Фактическая площадь Объекта окажется меньше Проектной площади Объекта более чем на 2% (Два процента) от Проектной площади Объекта, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику денежной суммы, составляющей разницу между Проектной площадью Объекта и Фактической площадью Объекта, умноженную на Цену единицы Фактической площади Объекта. Возврат осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств на банковский счет Участника не позднее 10 (Десяти) дней со дня получения Застройщиком заявления от Участника на возврат и реквизитов банковского счета Участника, на который должны быть перечислены денежные средства.

При осуществлении возврата Застройщик вправе уменьшить сумму возвращаемых Участнику денежных средств на сумму неустойки (пени), иных платежей (при их наличии), предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством, в связи с чем Участник получит денежные средства за вычетом указанных в настоящем абзаце сумм.

4.4.1.3. При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с п.4.4. Цена Объекта.

4.5. В Цену Объекта не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект.

5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объект

Формулировка п.5.1. для квартир, кладовой и машино-места

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и

градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Допускаются в Объекте отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, исчисляется с момента передачи Объекта и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года, и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Дополнять Договор пунктом 5.2.1. для квартир и кладовых

5.2.1. Если в соответствии с Приложением №2 к Договору Объект передается Участнику с проведенными в нем отделочными работами, то гарантийный срок на результат отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, в том числе на материалы, оборудование, изделия, используемые при производстве вышеуказанных отделочных работ, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

6. Ответственность Сторон

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

В случае приобретения Объекта в общую совместную или долевую собственность, дополнять Договор пунктом 6.2. следующего содержания:

6.2. _____, _____ несут солидарную ответственность за своевременную и в полном объеме оплату денежных средств по Договору.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнение, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события, не подлежащие разумному контролю Сторон, введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение Договора.

Застройщик вправе уведомить Участника о наступлении обстоятельств непреодолимой силы через опубликование сообщений на сайте, указанном в п. 9.4. Договора, без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

8. Особые условия

8.1. Участник подтверждает, что:

8.1.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, предусмотренную статьями 20 и 21 Закона 214-ФЗ.

8.1.2. Все положения Договора Участнику разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

8.2. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п.4.2. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него

действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. Застройщик вправе не передавать Участнику (удерживать) Объект до момента выполнения Участником обязательств по уплате денежных средств Застройщику, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику, если Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе ввиду несоблюдения Участником срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

8.4. Сроки завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных в настоящем пункте обстоятельств.

8.5. Если в связи с расторжением Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик в соответствии с Законом 214-ФЗ, обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически удержаны Застройщиком и вычтены им из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства за вычетом соответствующих расходов.

8.6. Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка.

8.7. Участник даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации Здания в части увеличения/уменьшения площади Здания, изменения проектных решений Здания /его части, изменения этажности, изменения

Подстановка для квартир

Проектной общей приведенной площади Объекта, замены строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте и/или Здании, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Здания, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Здания, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент заключения настоящего Договора или внесением изменения в разрешение на строительство.

Подстановка для кладовых, машино-мест

Проектной площади Объекта, замены строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте и/или Здании, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Здания, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Здания, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительство взамен существующего на момент заключения настоящего Договора или внесением изменения в разрешение на строительство.

О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которым осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства без направления Участнику дополнительных сообщений, в том числе письменных. Участник, действуя разумно и осмотрительно, имеет возможность получать информацию о вносимых изменениях проекта (проектной документации) путем ознакомления с документами, размещаемыми Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Здания и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Здании и (или) изменения в Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

Участник уведомлен и согласен с тем, что класс энергоэффективности, указанный в Приложении №1 к Договору, может быть изменён в результате корректировки проектной документации Здания и окончательно устанавливается только после ввода в эксплуатацию Здания.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Здания, при условии изменения проектной документации, могут быть изменены место нахождения в Объекте коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

Дополнять п. 8.7.1. для квартир

8.7.1. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

Дополнять п. 8.7.1. для машино-мест

8.7.1. Участник уведомлен и согласен с тем, что гидроизоляция Объекта выполняется в соответствии с проектной документацией, обеспечивает защиту от внешних условий, но не предоставляет защиту от протечек, вызванных скоплением воды (снега, грязи) на Объекте с автотранспортных средств на нижерасположенные этажи/уровни подземной автостоянки (при наличии таких этажей/уровней). Возникновение в связи с этим негативных последствий для третьих лиц является зоной ответственности Участника.

8.8. Участник дает согласие на осуществление следующих действий с Земельным участком:

- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Здания;

- на последующее (до и/или после ввода Здания в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Зданием, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка. Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади

Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного кодекса Российской Федерации;

- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое на этом земельном участке Здание;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемое Здание, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков иным образом;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, Земельного участка (права аренды Земельного участка) и строящихся (создаваемых) на указанном Земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства).

При получении Участником требования о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на раздел, объединение, перераспределение, выдел Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела, объединения, перераспределения, выдела Земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, оформленное по форме Застройщика, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к Договору.

9. Заключительные положения

9.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания.

Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

Подстановка п. 9.2. для участника – физического лица

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Иски Застройщика к Участнику о взыскании задолженности по Договору предъявляются в суд по месту нахождения Объекта.

Подстановка п. 9.2. для участника – юридического лица и индивидуального предпринимателя

9.2. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров.

Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

9.3. При разрешении споров между Сторонами Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

Дополнять договор п.9.3.1. если участником является физическое лицо или индивидуальный предприниматель

9.3.1. Участник, подписывая Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации и исполнения Договора,

государственной регистрации права собственности Участника на Объект, надлежащего управления и эксплуатации Объекта/здания, в котором расположен Объект, а также для осуществления рассылки коротких текстовых сообщений с помощью мобильного телефона, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации Договора и получения информации о новых проектах, включая согласие на получение рассылки коротких текстовых сообщений с помощью мобильного телефона, уведомлений по электронной почте, звонков от АО «МР Групп» (MR-Group) (ОГРН 1067746302491, ИНН 7714637341, адрес: 127015, город Москва, ул. Новодмитровская, дом 2, корпус 2, помещение XXXI) как партнера Застройщика. Настоящее согласие действует в течение 10 (Десяти) лет с даты его предоставления.

Настоящее условие Договора может быть изменено Участником в любой момент в одностороннем порядке путем отзыва согласия на обработку персональных данных. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется посредством составления письменного документа, который должен быть направлен в адрес Застройщика в порядке, предусмотренном Договором.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, предоставление, доступ АО «МР Групп» и организации, осуществляющей функции управления и эксплуатации здания, в котором расположен Объект, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика.

9.4. Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника могут осуществляться через опубликование сообщений на сайте <https://www.mr-group.ru/projects/zhk-citybay/> без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений, а также путем отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления коротких текстовых сообщений на номер мобильного телефона Участника, указанные в Договоре. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанном сайте.

Подстановка п. 9.4.1. для участника – физического лица, приобретающего объект с ипотекой. Для юридического лица и индивидуального предпринимателя удалить

9.4.1. Участник заключает Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования.

9.5. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.5.1. В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п.9.4. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайте, указанном в п.9.4. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

9.5.2. Участник уведомляет Застройщика об изменении своих почтовых, паспортных данных (для Участника-физического лица) и платежных реквизитов заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи.

При этом датой получения почтового уведомления, а также датой получения Сторонами иных уведомлений, направляемых по почте в соответствии с Договором (если иное прямо не предусмотрено Законом 214-ФЗ) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель), уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления,

содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель); либо

- дата возврата Стороне-отправителю, указанная в отчете Почты России об отслеживании отправления (или определяемая исходя из информации, содержащейся на сайте Почты России по почтовому идентификатору/трек-номеру), в случае невозможности его вручения Стороне-получателю по любым обстоятельствам, в том числе из-за истечения срока хранения.

9.5.3. Юридические и фактические действия (в том числе почтовые отправления), совершенные Стороной по адресам и счетам, указанным в Договоре, до уведомления другой Стороны об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом.

Формулировка п.9.6. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора

9.6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») подписываются усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять об этом Участника и по отдельному согласованию, оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

Формулировка п.9.6. при собственноручном подписании договора

9.6. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью Договора.

Стороны пришли к соглашению, что все документы, связанные с исполнением Договора и составляемые в форме одного документа, подписанного Сторонами, в том числе: Акт об окончательных взаиморасчетах по Договору, Передаточный акт, протокол замечаний в отношении Объекта (далее-«Документы») могут подписываться усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом в случае отсутствия у Застройщика технической возможности обмена Документами в электронном виде, в том числе но не ограничиваясь, отсутствие у Застройщика технической возможности подписания Документов усиленными квалифицированными электронными подписями, Застройщик обязан уведомлять об этом Участника и по отдельному согласованию, оформить Документы на бумажном носителе с подписанием собственноручной подписью.

Дополнять подп.9.6.1. для квартир

9.6.1. Не требуется подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору при изменении Цены Объекта на основании п.4.4. Договора.

9.7. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются.

Формулировка п.9.8. при собственноручном подписании и БУМАЖНОЙ регистрации договора

9.8. Договор заключен в г. Москве, на русском языке, и составлен в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

Формулировка п.9.8. для ЭЛЕКТРОННОЙ регистрации договора

9.8. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

10. Приложения к Договору

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

Приложение №1 – Основные характеристики Здания;

Подстановка для квартиры

Приложение №2 - Планировка Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже _____ Здания и техническое описание Объекта.

Подстановка для кладовой

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже _____ Здания и техническое описание Объекта.

Подстановка для машино-места

Приложение №2 - План Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже Здания.

Дополнять формулировкой при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием кредитных средств

Приложение №3 – Сведения о Кредитном договоре.

11. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:

Акционерное общество

«Специализированный застройщик

Транспортно-пересадочный узел

«Лесопарковая»

Адрес (место нахождения): 125371,
Российская Федерация, г. Москва,
Строительный проезд, двлд. 7 А, корп. 39,
стр. 2

Почтовый адрес: 125371, Российская
Федерация, г. Москва, Строительный
проезд, двлд. 7 А, корп. 39, стр. 2

ОГРН 1147746148263

ИНН/КПП 7701387380/773301001

Участник:

Сторона (Дебитор). Реквизиты

СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС

Почтовый адрес для получения
корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес
для корреспонденции

Контактный телефон: Стороны (Дебитор).

Контактный телефон

Адрес электронной почты:

Стороны (Дебитор). Электронная почта

(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).

ФИО (для подписи)

(подпись)

Формулировка для 2-х участников долевого строительства

Застройщик:

Акционерное общество

«Специализированный застройщик

Транспортно-пересадочный узел

«Лесопарковая»

Адрес (место нахождения): 125371,
Российская Федерация, г. Москва,
Строительный проезд, двлд. 7 А, корп. 39,
стр. 2

Почтовый адрес: 125371, Российская
Федерация, г. Москва, Строительный
проезд, двлд. 7 А, корп. 39, стр. 2

ОГРН 1147746148263

ИНН/КПП 7701387380/773301001

Участник:

Сторона (Дебитор). Реквизиты

СНИЛС Стороны (Дебитор). СНИЛС

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: Стороны (Дебитор). Адрес
для корреспонденции

Контактный телефон: Стороны (Дебитор).

Контактный телефон

Адрес электронной почты:

Стороны (Дебитор). Электронная почта

_____/ _____
(подпись, м.п.)

_____/ Сторона (Дебитор).

ФИО (для подписи)

(подпись)

СНИЛС

Почтовый адрес для получения

корреспонденции: _____

Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты:

_____/ _____
(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:

Акционерное общество

«Специализированный застройщик

Транспортно-пересадочный узел

«Лесопарковая»

Адрес (место нахождения): 125371,
Российская Федерация, г. Москва,
Строительный проезд, двлд. 7 А, корп. 39,
стр. 2

Участник:

Почтовый адрес: 125371, Российская
Федерация, г. Москва, Строительный
проезд, двлд. 7 А, корп. 39, стр. 2
ОГРН 1147746148263
ИНН/КПП 7701387380/773301001

ООО « _____ »
Адрес местонахождения:
ОГРН _____
ИНН _____
КПП _____
р/с № в _____
кор/счет _____
БИК _____
Почтовый адрес для получения
корреспонденции: _____
Контактный телефон: _____

Адрес электронной почты:

Генеральный директор

_____/_____
(подпись, м.п.)

_____/_____
(подпись, м.п.)

***Вариант для одного участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет**

Застройщик:

Акционерное общество

«Специализированный застройщик

Транспортно-пересадочный узел

«Лесопарковая»

Адрес (место нахождения): 125371,
Российская Федерация, г. Москва,
Строительный проезд, двлд. 7 А, корп. 39,
стр. 2

Почтовый адрес: 125371, Российская
Федерация, г. Москва, Строительный проезд,
двлд. 7 А, корп. 39, стр. 2

ОГРН 1147746148263

ИНН/КПП 7701387380/773301001

_____/_____
(подпись, м.п.)

Участник:

_____ года рождения, место
рождения: _____, пол: _____,
паспорт гражданина Российской Федерации
_____, выдан _____
года, код подразделения _____,
зарегистрирован _____ по адресу:

действующ _____ как законный представитель
(мать/отец) своего/ей малолетнего
сына/дочери

Гражданин _____ Российской Федерации

_____ года рождения, место рождения:
_____, пол: _____,
Свидетельство о рождении гражданина
Российской Федерации _____, выдано
_____ Москвы _____ года
зарегистрирован _____ по адресу:

Контактный телефон: _____

Мобильный телефон: _____

Электронный адрес: _____

_____/_____
(подпись)

**Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет*

Застройщик:

**Акционерное общество
«Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел
«Лесопарковая»**
Адрес (место нахождения): 125371,
Российская Федерация, г. Москва,
Строительный проезд, двлд. 7 А, корп. 39,
стр. 2
Почтовый адрес: 125371, Российская
Федерация, г. Москва, Строительный
проезд, двлд. 7 А, корп. 39, стр. 2
ОГРН 1147746148263
ИНН/КПП 7701387380/773301001

_____/_____
(подпись, м.п.)

Участник:

Гражданин Российской Федерации
_____,
_____,
_____ года рождения, место рождения:
_____, пол: _____,
СНИЛС _____,
паспорт _____, выдан _____
_____ года, код подразделения
_____,
зарегистрирован_ по адресу:

действующий с согласия *своей матери/своего
отца ФИО матери* _____
Контактный телефон: _____
Мобильный телефон: _____
Электронный адрес: _____

_____/_____
(подпись)

Согласен:

_____/_____
(подпись)

Основные характеристики Здания

Основные характеристики Здания указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Здания определяются после завершения строительства Здания.

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	
Количество этажей	Минимальное количество этажей - 4
	Максимальное количество этажей - 16
Общая площадь (проектная), кв. м	60 195
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	Материал перекрытий – монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Сейсмостойкость	5 баллов

Подписи Сторон:

Формулировка для 1-го участника долевого строительства

Застройщик:
Акционерное общество
«Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел
«Лесопарковая»

(подпись, м.п.)

Участник:
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

Формулировка для 2х участников долевого строительства

Застройщик:
Акционерное общество
«Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел
«Лесопарковая»

(подпись, м.п.)

Участник:
Сторона (Дебитор). ИмПадеж

_____/ Сторона (Дебитор).
ФИО (для подписи)
(подпись)

_____/_____
(подпись)

Формулировка для юр. лица

Застройщик:
Акционерное общество
«Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел
«Лесопарковая»

Участник:
Генеральный директор ООО «_____»

_____/_____
(подпись, м.п.)

**Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего до 14 лет*

Застройщик:
Акционерное общество
«Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел
«Лесопарковая»

Участник:
Гражданин Российской Федерации

действующий как законный представитель
(мать/отец) своего/ей малолетнего
сына/дочери
гражданина Российской Федерации

_____/_____
(подпись)

**Вариант для участника долевого строительства – несовершеннолетнего с 14 до 18 лет*

Застройщик:
Акционерное общество
«Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел
«Лесопарковая»

Участник:
Гражданин Российской Федерации

_____/_____
(подпись)

Согласен:

_____/_____
(подпись)

Подстановка для квартиры

**Планировка Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже Корпуса Здания и
техническое описание Объекта**

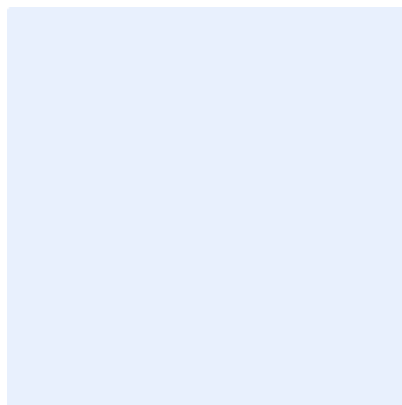
корпус __ Здания

Подстановка для кладовой

**План Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже Корпуса Здания и
техническое описание Объекта**

Подстановка для машино-места

План Объекта, местоположение Объекта на _____ этаже Корпуса Здания



Объект, являющийся объектом долевого строительства по Договору, выделен серым цветом.

Подстановка для квартиры

Планировка Объекта определена на основании проектной документации.

Проектные наименование, площадь комнат и помещений вспомогательного использования в Объекте, проектные наименование и площадь лоджий, балконов, веранд и террас в Объекте (при их наличии):

Площадь комнат (проектная), м ²		Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), м ²	
Условный номер комнаты	Площадь (проектная), м ²	Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²
_____	_____	_____	_____

В Объекте осуществляется:

- возведение внутриквартирных перегородок;
- шпатлевание поверхности стен (кроме мокрых зон);
- устройство стяжки пола;
- прокладка труб горячего и холодного водоснабжения;
- прокладка труб канализации;
- разводка электрокабелей до мест установки выключателей и розеток с установкой.

В Объекте не выполняются отделка и финишное покрытие стен, потолков, полов комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (при их наличии).

В случае наличия на Планировке Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Подстановка для кладовой

План Объекта определен на основании проектной документации.

Отделка Объекта:

- пол – плитка;
- стены –из газосиликатного блока;
- потолок – бетон с удалением наплывов;
- электрика: освещение – одна лампа, выключатель.

В случае наличия на Планае Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Передаточного акта.

Подстановка для машино-места

План Объекта определен на основании проектной документации.

Подписи уполномоченных представителей Сторон:

Застройщик:

Акционерное общество

«Специализированный застройщик

Транспортно-пересадочный узел

«Лесопарковая»

_____ / _____

Участник:

Гражданин Российской Федерации

_____ / _____
(подпись)

Согласен:

_____ / _____
(подпись)

Дополнять приложением №3 при электронной регистрации (ТЕХНОКАД) и оплате с использованием кредитных средств

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
от Договор. Дата № Договор. Номер

Сведения о Кредитном договоре

В соответствии с ч. 2 ст. 22 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Стороны настоящим уточняют реквизиты Кредитного договора, указанного в п. 4.3.1. Договора участия в долевом строительстве № Договор. Дата от Договор. Номер.

Кредитный договор № Договор. Номер кредитного договора, дата заключения: Договор. Дата кредитного договора, место заключения: г. , срок кредита: , заключенный между Банком и гр. .