

**Договор № ДДУ \_\_/М-32**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
**(с условием о расчетах по счету эскроу)**

г. Клин Московской области

---.2019 г.

«Общество с ограниченной ответственностью «Компания ТехноСтройОлимп», в лице Генерального директора Поставнической Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и

----- именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Основные понятия и их толкование**

**1.1. ООО «Компания ТехноСтройОлимп» (далее по тексту - Застройщик, бенефициар)** (ИНН: 7709763372, КПП: 773001001, ОГРН: 1077761840727, дата государственной регистрации: 29.10.2007 года, наименование регистрирующего органа: МИФНС № 46 по г. Москве, адрес постоянно действующего исполнительного органа: адрес постоянно действующего исполнительного органа: 121170, г. Москва, улица Неверовского, д. 10, строение 3, помещение 11 комн. 8, пользующееся на праве аренды земельным участком с кадастровым номером 50:03:0010306:16, расположенным по адресу: **Московская область, Клинский район, г/пос. Клин, г. Клин, микрорайон «Майданово», участок №8**, и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства (создания) Дома в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы осуществляются путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ. **ООО «Компания ТехноСтройОлимп» (бенефициар, застройщик)** является стороной по договору участия в долевом строительстве, на основании которого открывается счет эскроу, и имеет право на получение денежных средств со счета эскроу при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу.

**1.2. Участник долевого строительства (далее равнозначно - Участник, Депонент)** – физические и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства многоквартирного жилого дома и у которых в дальнейшем возникает **право собственности** на построенный объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме. **Участник долевого строительства (Участник, Депонент)** - владелец счета эскроу - участник долевого строительства, осуществляющий внесение денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, стороной которого является, на счет эскроу, в том числе:

- **Депонент ФЛ** - физическое лицо/ участник (частный клиент);
- **Депонент ЮЛ** - юридическое лицо/ индивидуальный предприниматель/ физическое лицо, занимающееся в установленном законодательством Российской Федерации порядке предпринимательской деятельностью (корпоративный клиент).

**1.3. Дом** – многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: Россия, Московская область, г. Клин, микрорайон Майданово, участок №8, позиция № 32 в состав которого входит Объект долевого строительства.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	9
Общая площадь жилого дома (кв.м)	8962.68
Материал наружных стен	монолитный железобетонный каркас , наружные стены и ограждения лоджий и балконов кирпич, фасады торцевые и торцы ж/б перекрытий –

	облицовка металлокассетами из оцинкованной стали
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	C+
Класс сейсмостойкости	-

**1.4. Объект долевого строительства (далее равнозначно - Объект, Квартира)** – жилое помещение, расположенное в Доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, имеющее следующие проектные характеристики:

<b>Наименование характеристики</b>	<b>Описание характеристики</b>
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь с учетом площади неотапливаемых помещений (с коэффициентом), кв.м	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м	
Площадь кухни /кухонной зоны, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м	
Площадь балкона-1, кв. м	

**1.5. Цена договора** – размер долевого взноса.

**1.6. Счет эскроу** - счет для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу и 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».

**1.7. Эскроу-агент - Уполномоченный банк** - Банк Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851 – банк (эскроу-агент), осуществляющий открытие счета эскроу, учет и блокирование денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, передачу денежных средств застройщику, являющемуся стороной такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с договором счета эскроу.

**1.8. Договор** – договор участия в долевом строительстве, заключаемый/заключенный между Депонентом и Бенефициаром 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».

**1.9. Договор счета эскроу** – договор заключенный между Банком, Депонентом и Бенефициаром для учета и блокирования денежных средств Депонента, в целях передачи их Бенефициару.

**1.10. Закон №214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **Статья 2. Правовые основания для заключения Договора**

**2.1.** Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

**2.2.** Застройщик осуществляет строительство (создание) многоквартирного жилого дома на основании:

2.2.1. Договора аренды земельного участка от 04.06.2019 №4222, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 10.07.2019, 50:03:0010306:17-50/050/2019-82;

2.2.2. Разрешения на строительство № RU50-08-2015-115 от 26.02.2015 г., выданного Министерством строительного комплекса Московской области.

2.3. Проектная декларация №50-002671 от 01.07.2015 г. опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на официальном Интернет сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

### **Статья 3. Предмет Договора**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру, указанную в 1.4. настоящего Договора, Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

**3.2.** Правом на оформление Квартиры в собственность Участник наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения строительства жилого дома и его приемки государственной приемочной комиссией, подписания передаточного акта Квартиры. Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру принимает на себя Участник долевого строительства.

### **4. Порядок исполнения Договора**

**4.1.** Финансирование Участником в размере, указанном в статье 5 Договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

**4.2.** Состав Объекта и его проектные характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 1 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указанные в техническом паспорте Дома, составленном органом технической инвентаризации после ввода Дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в пункте 1.4. статьи 1 и в Приложении №1 к Договору. При этом верными считаются данные, указанные в техническом паспорте Дома.

**4.3.** Участник приобретает право собственности на Объект только после полной оплаты **Цены договора**, определенной в соответствии с положениями ст. 5 настоящего Договора, с момента государственной регистрации права собственности.

**4.4.** Застройщик гарантирует, что Квартира в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит. Застройщик осуществляет строительство дома за счет кредитных средств ПАО «Сбербанк России». В качестве своевременного и полного выполнения своих обязательств по данному Договору, Заемщик (Застройщик) предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору, помимо прочего, залог права аренды земельного участка общей площадью 9760 кв.м, кадастровый номер №50:03:0010306:17, категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Московская область, Клинский р-н, г/пос. Клин, г. Клин, мкр. Майданово, уч. 8.

### **5. Цена Договора и порядок оплаты**

**5.1.** Стоимость Квартиры по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_рублей **00 копеек**, исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_копейки и общей площади Квартиры, равной \_\_\_\_\_ кв. м. **Расчетная стоимость квадратного метра общей площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений** определяется путем деления Цены договора (по п.п.5.1) на количество квадратных метров проектной общей площади Объекта с учетом неотапливаемых помещений, указанных в п.п.1.4. настоящего Договора.

**5.2.** Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в следующем порядке:

- в размере -----) **рублей 00 копеек** в течении **5 (пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора;

-----  
на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в уполномоченном для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- **Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.
- **Депонент:** Участник долевого строительства -----
- **Бенефициар:** ООО «Компания ТехноСтройОлимп» (ИНН: 7709763372, КПП: 773001001, ОГРН: 1077761840727, дата государственной регистрации: 29.10.2007 года, наименование регистрирующего органа: МИФНС № 46 по г. Москве, адрес постоянно действующего исполнительного органа: адрес постоянно действующего исполнительного органа: 121170, г. Москва, улица Неверовского, д. 10, строение 3, помещение 11 комн. 8,
- **Депонируемая сумма** (цена Договора участия в долевом строительстве): -----**00 копеек.**

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:

**ООО «Компания ТехноСтройОлимп»**

ИНН: 7709763372, КПП: 773001001, ОГРН: 1077761840727,

Адрес: 121170, г. Москва, улица Неверовского, д. 10, строение 3, помещение 11 комн. 8,

р/с \_\_\_\_\_

в **ПАО СБЕРБАНК** г.Москва

БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

**5.3.** Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

**5.4.** Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

**5.5** Цена Договора является окончательной - увеличению или уменьшению не подлежит.

**5.6.** Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным [законом](#) от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**5.7.** Просрочка внесения платежа / любого из платежей, установленных п. 5.2. Договора полностью или частично на срок более **чем 2 (два) месяца** является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора и его расторжения.

**5.8.** Расходы по государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрации и оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в цену договора не входят, Участник несет данные расходы самостоятельно и за свой счет.

**5.9.** Счет эскроу открывается уполномоченным эскроу-агентом для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от Депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств

застройщику (бенефициару).

**5.10.** Денежные средства на счет эскроу вносятся в соответствии с условиями п. 5.2. Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

**5.11.** Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом застройщику либо направляются на оплату обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

**5.12.** Помимо предусмотренных законодательством Российской Федерации оснований прекращения Договора счета эскроу, Договор счета эскроу для расчетов по Договору участия в долевом строительстве прекращается по следующим основаниям:

- 1) при расторжении Договора участия в долевом строительстве;
- 2) при отказе от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

**5.13.** В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным пунктом 7 Договора, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты Цены договора, заключенным между Участником долевого строительства и Кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения банком указания клиента об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным пунктом 7 настоящего договора.

**5.14.** В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

**5.15.** В случае отказа уполномоченного банка от заключения Договора счета эскроу с лицом, являющимся стороной Договора участия в долевом строительстве, расторжения уполномоченным банком Договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной Договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона Договора может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ.

## **Статья 6. Срок передачи Объекта долевого строительства**

**6.1.** Предполагаемый срок окончания строительства Объекта (получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию) - **30.10.2021 г.** Указанный срок может быть увеличен в случае продления Разрешения на строительство соразмерно дате продления Разрешения на строительство.

**6.2.** Срок передачи Объекта Участнику – не позднее 31.12.2021г. Передача Объекта осуществляется Застройщиком в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по внесению Доли участия, согласно статье 5 настоящего Договора.

**6.3.** Застройщик обязан передать Участнику Объект по передаточному акту (далее «Акт приема-передачи Объекта») не позднее 31.12.2021 г., а Участник в свою очередь обязан принять Объект в

течение **7 (семи) рабочих дней** с момента получения Уведомления о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче и необходимости его принять путем подписания Акта приема-передачи Объекта. **Настоящим Сторонами согласована возможность досрочного исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта Участнику, но не ранее чем после получения в установленном законом порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.**

## 7. Права и обязанности Сторон

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

7.1.2. Наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации настоящего Договора, раскрывать следующую информацию:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства;

2) разрешение на строительство; заключение экспертизы проектной документации (если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом); документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок;

3) проектную декларацию;

4) заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии Застройщика и проектной декларации установленным требованиям;

5) проект договора участия в долевом строительстве или проекты таких договоров, используемые Застройщиком для привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома, отвечающие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

6) условия привлечения денежных средств участников долевого строительства по настоящему Договору на счета эскроу;

7) промежуточную бухгалтерскую (финансовую) отчетность, годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность и аудиторское заключение;

8) градостроительный план земельного участка;

9) схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

10) документ, содержащий информацию о расчете размера собственных средств и нормативах финансовой устойчивости Застройщика;

11) извещение о начале строительства, реконструкции объекта капитального строительства, направленное в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности;

12) сведения об открытии или о закрытии расчетного счета застройщика с указанием номера такого счета, наименования уполномоченного банка и его идентификаторов (идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер);

13) иную информацию, предусмотренную Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

7.1.3. Внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

7.1.4. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

7.1.5. Опубликовать изменения в порядке, установленном для опубликования проектной декларации.

7.1.6. В случае если строительство (создание) многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику оформляется дополнительным соглашением.

7.1.7. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

7.1.8. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома.

7.1.9. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы,

необходимые для регистрации права собственности на квартиру, находящиеся в ведении Застройщика.

7.1.10. Возвратить денежные средства, уплаченные Участнику долевого строительства по Договору, в случае признания сделки недействительной.

7.2. Участник долевого строительства обязуется:

7.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный 5.2 настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные п. 5.1 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

7.2.2. Приступить к приемке Квартиры по передаточному акту в течение **7 (семи) календарных дней** с момента получения уведомления Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

7.2.3. Обязательства Участника долевого строительства долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

7.3. Участник долевого строительства вправе:

7.3.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

## **Статья 8. Порядок передачи Объекта долевого строительства и бремя его содержания**

**8.1.** Участник долевого строительства в определенный на условиях Договора или указанный в Уведомление о завершении строительства и готовности Объекта к передаче срок лично или через своего полномочного представителя прибывает для приема Объекта от Застройщика, и осуществляет его приемку **по Акту приема-передачи Объекта**, после чего несет ответственность за его сохранность и содержание, а также осуществляет полную оплату эксплуатационных расходов и коммунальных услуг по счетам организации, осуществляющей управление Домом, и/или ресурсоснабжающих организаций.

**8.2.** К Экземпляру Акта приема-передачи, подлежащему передаче Участнику долевого строительства, прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью Акта-приема передачи. При этом на экземпляре Акта приема-передачи Застройщика, участник долевого строительства расписывается в получении инструкции на руки.

**8.3.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в определенный на условиях Договора или указанный в **Уведомлении о завершении строительства Объекта в составе Дома и готовности его к передаче** срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении **7 (семи) рабочих дней со дня**, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства и определенного на условиях п.п. 6.3 настоящего Договора, вправе составить **односторонний Акт о передаче Объекта**. При этом бремя содержания Объекта и риск его случайной гибели признается перешедшими к Участнику со дня составления одностороннего акта приема-передачи Объекта. В случае составления и направления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Участнику, Застройщик также в качестве приложения к Акту приема-передачи направляет инструкцию по эксплуатации Объекта.

**8.4.** При выявлении в ходе приемки Объекта наличия несоответствия Объекта условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации Участник долевого строительства принимает Объект по **Акту приема передачи Объекта** и указывает данные замечания в Приложении к Акту с конкретными ссылками на положения Договора, проектной документации и строительные нормы и правила, положения которых, по его мнению, нарушены.

**8.4.1.** Застройщик в случае согласия с содержанием Приложения к **Акту приема-передачи Объекта** подписывает его со своей стороны в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента подписания **Акта приема-передачи Объекта** Участником долевого строительства и согласовывает с Участником долевого строительства сроки устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту для устранения недостатков, указанных в приложении к Акту приема-передачи Объекта.

После устранения недостатков по выполненным работам Объекта Стороны в течение 3 (трех) дней составляют и подписывают **Протокол об исполнении Застройщиком своих обязательств по устранению недостатков Объекта**.

**8.4.2.** В случае если указанные Участником в Приложении к Акту недостатки не являются полностью или частично нарушением требований условий Договора, требований технических и градостроительных регламентов, проектной документации, Застройщик подписывает указанное Приложение с мотивированным возражением.

**8.4.3.** В случае если Участник отказался от приемки Объекта и/или указанные в Приложении недостатки таковыми не являются, штрафные санкции к Застройщику за просрочку передачи Объекта не применяются.

## **9. Ответственность Сторон**

**9.1.** Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**9.2.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

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

**10.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**10.2.** Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру согласно условиям настоящего Договора и полного расчета между Сторонами.

**10.3.** Помимо оснований досрочного прекращения действия настоящего Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, расторжение настоящего Договора до истечения срока его действия возможно в следующих случаях:

**10.3.1.** Участник имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях:

- неисполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором на 2 (два) месяца;

- неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных законом, в случае, если многоквартирный дом и (или) Квартира построены Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества многоквартирного дома и (или) Квартиры, или с иными недостатками, которые делают их непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования;

- признания Застройщика банкротом и открытия конкурсного производства в соответствии с Федеральным [законом](#) от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

- вступления в силу решения арбитражного суда о ликвидации Застройщика.

**10.3.2.** По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Квартира, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или в случае расторжения Договора в судебном порядке по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора.

**10.3.3.** Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в случаях:

- систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в графике платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца (при внесении платежей по Графику);

- если просрочка внесения цены договора составила более чем два месяца (при единовременном платеже по условиям Договора).

В случае одностороннего отказа Застройщика от Договора по указанным выше основаниям Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. 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 Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

## **11. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

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

11.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более двух месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **12. Гарантия качества Объекта долевого строительства и гарантийный срок.**

12.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

12.2. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

12.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства составляет - **5 (пять) лет**. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

12.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства составляет - **3 (три) года**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта первому участнику Долевого строительства в Доме или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

## **13. Порядок разрешения споров**

13.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

13.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подведомственности.

## **14. Заключительные положения**

14.1. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую

силу, по одному для каждой из Сторон, а также для органа, осуществляющего его государственную регистрацию.

**14.2.** Всякие изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон и подлежат государственной регистрации.

**14.3.** Приложениями к настоящему Договору являются:

*Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № ДДУ ----- от ---2019г – «характеристика Объекта долевого строительства»*

## **15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

**Застройщик: ООО «Компания ТехноСтройОлимп»**

ИНН: ИНН: 7709763372, ОГРН: 1077761840727, КПП: 773001001,

121170, г. Москва, улица Неверовского, д. 10, строение 3, помещение 11 комн. 8

р/с \_\_\_\_\_

в **ПАО СБЕРБАНК** г.Москва

БИК 044525225 к/с 30101810400000000225

Генеральный директор

ООО «Компания ТехноСтройОлимп» \_\_\_\_\_

И.В. Поставничева

**Участник долевого строительства:**

---

**ХАРАКТЕРИСТИКА КВАРТИРЫ**

<b>Дом</b>	<b>Квартира</b>	<b>Этаж</b>	<b>Количество жилых комнат</b>	<b>Общая площадь с учетом неотапливаемых помещений (согласно проектной документации)</b>	<b>Общая площадь жилого помещения</b>	<b>Жилая площадь</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Условный проектный № поз.	Условный проектный №	Расположение объекта	Единиц	Квадратный метр	Квадратный метр	Квадратный метр
-	-	-	-	-	-	-

План Квартиры

Схема размещения Квартиры на этаже