

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва

« » \_\_\_\_\_ 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дегунинская 5А»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора **Перлина Алексея Олеговича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Граждан Российской Федерации \_\_\_\_\_**, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, паспорт РФ: серия \_\_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. **Многоквартирный дом** – многофункциональный комплекс со встроенно – пристроенными помещениями дошкольного образования и школой со следующими основными характеристиками:

- расположение: г. Москва, САО, район Западное Дегунино, ул. Дегунинская, вл. 5А
- вид: многоквартирный дом
- назначение: жилое
- количество этажей(шт.): 3 – 22 + 3 подземных
- общая площадь (проектная), кв.м.: 45264,29

Общая площадь Многоквартирного дома окончательно определяется по завершении строительства на основании сведений о фактической общей площади Многоквартирного дома, указанных в технических документах (технический паспорт и (или) кадастровый паспорт или иной подобный документ), подготовленных Органом технической инвентаризации.

• материал наружных стен: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные
- класс энергоэффективности: А
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов

1.1.2. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, площадью 12104 кв.м., с кадастровым номером: 77:09:0002024:104, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования:

- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

- размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1.2, 3.1.3, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.3.0, 3.4.1.0, 3.5.1.0, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.2, 3.10.1.0, 4.1.0, 4.4.0, 4.6.0, 3.1.1, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны;

- размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек;

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, школы-интернаты, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);

- размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (за исключением хостелов и общежитий).

расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дегунинская, вл. 5А.

**1.1.3. Инструкция по эксплуатации** – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**1.1.4. Объект долевого строительства – нежилое помещение** расположенное в Многоквартирном доме, назначение и основные характеристики которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору, подлежащее передаче Участнику в сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств. Одновременно с Объектом долевого строительства Участнику передается доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Объект долевого строительства и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество входят в состав Многоквартирного дома, создаваемого с привлечением денежных средств Участника.

**1.1.5. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, определенная на основании Проектной документации и состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием/иным использованием в соответствии с назначением помещения в Объекте долевого строительства.

**1.1.6. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь, состоящая из суммы площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием/иным использованием в соответствии с назначением помещения в Объекте долевого строительства, подлежащая определению после окончания строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Объекта долевого строительства Органом технической инвентаризации.

**1.1.7. Орган технической инвентаризации** – орган и/или организация или иное уполномоченное лицо в соответствии с Применимым правом, которые осуществляют функции по техническому учету и технической инвентаризации жилого и нежилого фонда, и подготовке технических документов, содержащих сведения о данных объектах (об их площади), в том числе технических паспортов и (или) кадастровых паспортов и иных подобных документов.

**1.1.8. Проектная документация** - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Многоквартирного дома и его составных частей, получившая положительное заключение экспертизы.

**1.1.9. Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дегунинская 5А», владеющее на праве аренды Земельным участком и привлекающее

денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Многоквартирного дома на основании Разрешения на строительство.

1.1.10. **Разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Многоквартирного дома требованиям градостроительного плана земельного участка и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с Проектной документацией.

1.1.11. **Разрешение на ввод в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также градостроительным планом Земельного участка.

1.1.12. **Регистрирующий орган** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.1.13. **Передаточный акт** – документ, подписываемый Сторонами и подтверждающий передачу Объекта долевого строительства и принятие его Участником.

1.1.14. **Применимое право** - федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые в субъектах Российской Федерации, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные и рекомендуемые к применению документы.

1.1.15. **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@sberbank.ru.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением средств участников долевого строительства, построить (создать) Многоквартирный дом, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, определенные настоящим Договором и Применимым правом, при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию.

2.2. Основные характеристики, а также план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу его частей (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий (при их наличии)), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, а также иные сведения согласованы Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Приложении № 1 к Договору, являются условными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом площадь Объекта долевого строительства уточняется по данным первичных обмеров, проводимых Органом технической инвентаризации.

2.3. Состояние Объекта долевого строительства, в котором он должен находиться при его передаче Участнику, включая отделочные работы, если таковые предусмотрены (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором, объем отделочных работ согласуется Сторонами в Приложении № 2 к Договору), должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

2.4. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору. В период действия настоящего Договора Застройщик не будет заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

2.5. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

2.6. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для строительства (создания) Многоквартирного дома подтверждают следующие документы:

2.6.1. Договор аренды земельного участка № М-09-028369 от 28.02.2005 г., зарегистрированный в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) «5» мая 2005 г. за № 77-77-14/003/2005-565 с учетом дополнительных соглашений к нему, в редакции дополнительного соглашения б/н от 23.06.2020г. зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) «3» июля 2020 г. за № 77:09:0002024:104-77/017/2020-3

2.6.2. Разрешение на строительство № 77-131000-019043-2020 от 6 августа 2020 года.

2.6.3. Проектная декларация. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. 19 - 21 Федерального закона 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». Проектная декларация направляется застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации Размещение проектной декларации в сети Интернет осуществляется в Единой информационной системе жилищного строительства <https://naui.dom.pf>.

2.6.4. Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям частей 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2., 20 и 21 Федерального закона 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» от 28.08.2020 г. № 77-13-73/20.

2.7. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией, указанной в п. 2.6.3. Договора и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (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 Многоквартирного дома. 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 Многоквартирного дома.

### **3. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ**

3.1. Срок окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – 30 сентября 2022 года.

3.2. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства не позднее 31 марта 2023 года.

3.3. Застройщик имеет право на досрочное получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и/или досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику в любой день по своему усмотрению (до наступления даты указанной в п.п. 3.2. Договора, но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника в порядке, предусмотренном п.п. 15.3.2. Договора. При этом, при досрочной передаче Объекта долевого строительства, Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимый для передачи Объекта долевого строительства.

3.4. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 3.1. Договора, обязан направить Участнику соответствующее уведомление.

3.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Застройщик вправе один раз в одностороннем порядке перенести срок окончания строительства Многоквартирного дома, указанного в п. 3.1. Договора, на срок не более 6 (шести) месяцев в случае внесения изменений в Проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данный срок,

при условии, что данные изменения срока не влекут изменения срока передачи Объекта долевого строительства, согласованного в Договоре. При этом, данное положение является соглашением Сторон об изменении срока окончания строительства Многоквартирного дома, указанного в п. 3.1. Договора, не требует оформления дополнительных соглашений и вступает в силу со дня получения Участником уведомления, указанного в п. 3.4. Договора.

3.6. В случае повторного переноса Застройщиком срока строительства Многоквартирного дома, Застройщик вправе предложить Участнику перенести срок окончания строительства Многоквартирного дом путем подписания дополнительного соглашения к Договору в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ**

4.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику в срок, предусмотренный разделом 3 Договора, при условии оплаты Участником Застройщику цены настоящего Договора в полном объеме (встречное исполнение).

4.3. В случае неполной оплаты Участником цены Договора, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику. При этом срок, в течение которого Объект долевого строительства не был передан Участнику по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не считается.

4.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости принятия Участником Объекта долевого строительства по Передаточному акту и о последствиях его бездействия, по почте в порядке, предусмотренном п. 15.3.2. Договора, либо вручает Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.5. Участник, в течение 10 (десяти) десяти рабочих дней со дня получения сообщения, указанного в п. 4.4. Договора, обязуется произвести осмотр Объекта долевого строительства с участием представителя Застройщика, предварительно согласовав дату и время прибытия с представителем Застройщика в порядке, указанном в сообщении о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. После проведенного осмотра, при отсутствии замечаний к качеству построенного Объекта долевого строительства, Участник обязуется подписать Передаточный акт, в том числе – в случае необходимости подписать составленное по форме Застройщика дополнительное соглашение к Договору об уточнении параметров Объекта долевого строительства по результатам обмеров, произведенных Органом технической инвентаризации.

4.6. При наличии замечаний к качеству построенного Объекта долевого строительства и отказе от подписания передаточного акта, Участник вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, в порядке, определенном в Федеральном законе № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

4.7. Объект долевого строительства считается переданным Участнику с даты подписания Сторонами Передаточного акта. После подписания Передаточного акта Участник передает подписанные со своей стороны экземпляры Передаточного акта Застройщику. Застройщик обязуется подписать экземпляры Участника и передать их Участнику нарочно либо почтовым отправлением в течение 30 (тридцати) календарных дней.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», а также иная информация по усмотрению Сторон. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику Инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, его сроке службы и входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.8. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.5. Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

4.9. При этом, под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается: не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Передаточного акта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, в порядке, определенном в Федеральном законе 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», при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления).

4.10. С даты подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче, Участник несет все затраты, связанные с содержанием Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь: затратами по эксплуатации Объекта долевого строительства, затратами по техническому и коммунальному обслуживанию.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

5.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (прописью) рублей 00 копеек (далее – Цена Договора). Цена Договора является твердой и подлежит пересмотру исключительно в случае, указанном в п.9.4 настоящего Договора.

5.2. Оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Участником денежных средств в размере Цены Договора (Депонируемой суммы) на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) 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 ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Дегунинская 5А».

5.3. Депонируемая \_\_\_\_\_ сумма \_\_\_\_\_ (цена Договора): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек: По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] [\_\_\_\_\_] (\_\_\_\_\_) рублей] (выбрать нужное) не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. с

использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней/ \_\_\_\_\_ (конкретная дата).

Документ, необходимый для исполнения (раскрытия) аккредитива – зарегистрированный в установленном действующем законодательстве порядке настоящий Договор.

5.3.1. Для исполнения аккредитива Участник поручает: ПАО Сбербанк самостоятельно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающую регистрацию настоящего Договора.

5.4. После предоставления документов, указанных в п. 5.3. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк» на имя Участника, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником и Банком.

5.5. Датой исполнения обязанности Участника по оплате Цены Договора признается дата внесения Участником денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открытый согласно п.5.2. настоящего Договора.

5.6. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.7. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

5.8. При осуществлении платежа по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств на счет эскроу, открытый согласно п.5.2. настоящего Договора, в том числе оплату банковских услуг по перечислению денежных средств (услуг банка) Участник несет самостоятельно.

5.9. Сторонами согласовано, что положительная разница между Ценой Договора и фактическими затратами, произведенными Застройщиком на цели, предусмотренные частью 1 статьи 18 Федерального закона 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» для строительства (создания) Объекта долевого строительства и общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, сформированная после окончания строительства на момент подписания передаточного акта является экономией Застройщика, не облагаемой НДС, которая остается в распоряжении Застройщика.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Качество построенного Многоквартирного дома и передаваемого Участнику Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику в порядке, определенном разделом 4 Договора. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться с момента подписания первого Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на отделочные работы в Объекте долевого строительства (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при этом гарантийный срок, предусмотренный настоящим абз. 2, п. 6.2. Договора, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

Гарантийный срок на материалы, перечень которых указан в Приложении № 2 к Договору, равен гарантийному сроку, установленному производителем данных материалов.

6.3. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора и (или) с недостатками указанными в ч.1 ст.7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и (или) с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования Участник вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, а так же заявить иные требования предусмотренные действующим законодательством.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанные выше требования:

- предъявляются Застройщику нарочно в письменном виде или почтовым отправлением;
- содержит указание о выявленном несоответствии со ссылкой на норму/положение Договора,

Проектной документации, нормативно-правового акта, технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- устанавливает разумный срок устранения недостатков, но не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения требования Застройщиком.

Стороны пришли к Соглашению о том, что требования Участника, не соответствующие вышеуказанным условиям, не подлежат рассмотрению Застройщиком и не считаются предъявленными Участником.

6.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.6.3. Договора в установленный Участником разумный срок, Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». При этом Участник обязан доказать факт существенности нарушения, предоставив заключение уполномоченного эксперта/специалиста.

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

6.5.1. нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;

6.5.4. нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае если отделка Объекта долевого строительства предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

6.5.5. ненадлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы или оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечивающих снабжение Многоквартирного дома коммунальными ресурсами.

6.6. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его Проектной документации, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Многоквартирного дома Проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке, и/или Разрешение на ввод в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН**

### **7.1. Застройщик обязуется:**



7.1.1. Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе.

7.1.2. Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с Проектной документацией и обеспечить его сдачу в эксплуатацию.

7.1.3. Обеспечить своевременное финансирование строительства Многоквартирного дома.

7.1.4. Использовать денежные средства Участника, уплаченные по настоящему Договору, исключительно в целях, определенных Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве».

7.1.5. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, в сроки, предусмотренные Договором, передать Участнику Объект долевого строительства по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

7.1.6. По запросу Участника информировать его о ходе строительства Многоквартирного дома.

7.1.7. Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику.

7.1.8. Осуществить постановку Многоквартирного дома на кадастровый учет.

7.1.9. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику.

## **7.2. Застройщик вправе:**

7.2.1. Привлекать третьих лиц для строительства Многоквартирного дома.

7.2.2. Без согласования с Участником вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника существенным, в частности, в следующих случаях:

7.2.2.1. изменения Проектной документации, повлекшие допустимое изменение Общей проектной площади Объекта долевого строительства, т.е. в размере не более 5% (Пяти процентов) от указанной площади;

7.2.2.2. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;

7.2.2.3. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

7.2.2.4. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

7.2.2.5. изменения решений фасада Многоквартирного дома;

7.2.2.6. изменения чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного дома, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

7.2.2.7. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

7.2.2.8. изменения вида использования нежилых помещений Многоквартирного дома;

7.2.2.9. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления;

7.2.2.10. изменения Земельного участка по усмотрению Застройщика и без дополнительного согласия Участника границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом или выделом другого участка из состава Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом долевого строительства, либо иными объектами, строительство которых осуществляется Застройщиком, в том числе изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ

земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, а также иных необходимых действий для указанных целей.

7.2.3. По своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства исполнителя, оказывающего услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам исполнителем, выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким исполнителем работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данный исполнитель соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

### **7.3. Участник обязуется:**

7.3.1. Уплатить в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 5 Договора.

7.3.2. Не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора самостоятельно, либо с помощью привлеченных лиц подать Договор на государственную регистрацию в Регистрирующий орган.

Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации настоящего Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями Применимого права для регистрации настоящего Договора. О заключении такого договора Участник обязан уведомить Застройщика в течение 2-х календарных дней с даты его заключения.

Участник либо уполномоченное им лицо обязаны заранее уведомить Застройщика о дате, в которую будет осуществлена подача Договора на государственную регистрацию.

7.3.3. В полном объеме нести расходы, связанные с государственной регистрацией Договора в Регистрирующем органе.

7.3.4. Принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, определенные в разделах 3 и 4 Договора.

7.3.5. С момента приемки Объекта долевого строительства Участником по Передаточному акту, либо в порядке, определенном п.4.8. Договора, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно нести бремя содержания Объекта долевого строительства, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные Применимым правом.

7.3.6. До передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту не производить какую-либо перепланировку и переоборудование Объекта долевого строительства, а также не осуществлять производство каких-либо строительных и отделочных работ.

7.3.7. Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора.

7.3.8. В случае, если Застройщик понес указанные в пункте 7.3.5. Договора расходы и/или их часть, участники обязаны компенсировать Застройщику в полном объеме расходы с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения договора управления с эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), которая осуществляет управление Многоквартирным домом в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика.

Данные расходы не входят в Цену Договора и определяются Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг, а в случае их отсутствия - на основании утвержденных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг.

7.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные Договором.

### **7.4. Участник вправе:**

7.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства (создания) Многоквартирного дома.

7.4.2. Предоставлять Застройщику документы, подтверждающие уплату Участником Цены Договора. Уступить свои права и обязанности по Договору третьим лицам в соответствии с Применимым правом и требованиями настоящего Договора.

7.4.3. Требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, а так же заявить иные требования, предусмотренные действующим законодательством, в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора, не соответствует Проектной документации и требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.4.4. Стороны обязуются сохранять конфиденциальность полученной друг от друга технической, финансовой, коммерческой и другой информации и примут все возможные меры для предотвращения разглашения этой информации.

7.4.5. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на 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.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу (Новому Участнику) допускается только после уплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на Нового участника. Участник обязан в течении 1 (одного) рабочего дня с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в письменной форме известить Застройщика о состоявшейся уступке.

8.2. Уплата цены уступки прав требований по Договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо, в соответствии с ч. 3 ст. 11 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Расходы по регистрации уступки прав требований несет Участник и (или) Новый участник долевого строительства.

8.5. В соответствии с п. 10 ст.15.5 Федерального Закона от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» с момента государственной регистрации уступки прав требований к Новому участнику переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному между выбывшим Участником (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и ПАО Сбербанк (Эскроу-агентом).

8.6. В случае, если цена Договора внесена на счет эскроу Участником не в полном объеме, соглашение (договор) об уступке прав требований по Договору должно включать в себя следующие формулировки:

«По настоящему Договору \_\_\_\_\_ (ФИО) (далее –Участник 1) уступает, а \_\_\_\_\_ (ФИО) (далее – Участник 2) принимает в полном объеме права требования по Договору участия в долевом строительстве N \_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.

В соответствии с п. 10 ст.15.5 Федеральным Законом от 30.12.04 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые акты Российской Федерации» с момента государственной регистрации настоящего Договора к Участнику 2 переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному между Участником 1 (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и ПАО Сбербанк (Эскроу-агентом).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу в полном объеме : до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в порядке, предусмотренном п.п 5.2, 5.3 Договора участия в долевом строительстве N \_\_\_\_\_ от " \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ г.».

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется по правилам технической инвентаризации и кадастрового учета.

9.2. Указанная в Приложении № 1 Общая проектная площадь Объекта долевого строительства не является окончательной и после окончания строительства Многоквартирного дома может отличаться от величины, указанной в Приложении № 1 к Договору.

9.3. Сторонами допускается отклонение Общей фактической площади Объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону), установленной после завершения строительства на основании результатов обмеров Объекта долевого строительства, проведенных Органом технической инвентаризации, не более чем на 3% (Три процента). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика и, после уточнения Фактической площади Объекта долевого строительства по результатам первичных обмеров, результаты обмеров не будут являться основанием для осуществления дополнительных взаиморасчетов между Сторонами, как в случае увеличения, так и в случае уменьшения Фактической площади Объекта долевого строительства в указанных выше пределах.

9.4. В случае если после проведения обмеров Фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится более чем на 3% (Три процента) как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения по отношению к Проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик направит Участнику соответствующее уведомление об изменении площади Объекта долевого строительства и изменении в связи с этим Цены договора, а Участник обязуется оплатить образовавшуюся разницу в случае ее возникновения, либо направить Застройщику требование о возврате средств с указанием реквизитов в случае отклонения Фактической площади в сторону уменьшения.

9.5. В случае отклонения Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 3% (Три процента), сумма доплаты/возврата, указанная в соответствующем уведомлении, определяется исходя из произведения разницы Фактической площади Объекта долевого строительства и Проектной площади Объекта долевого строительства на цену одного квадратного метра, определенную расчетным методом (частное получаемое путем деления Цены договора на Проектную площадь Объекта долевого строительства).

## **10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по договору аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, передаются в залог и/или последующий залог в пользу ПАО Сбербанк.

10.2. Настоящим Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен и согласен, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

10.3. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора.

## **12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Регистрирующем органе.

12.2. Договор действует до полного выполнения Сторонами всех своих обязательств.

12.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

12.4. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

### **13. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

13.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или в соответствии с Применимым правом.

13.2. Расторжение или изменение настоящего Договора по соглашению Сторон должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 13.3. Договора.

13.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». В данном случае 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.

### **14. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОР)**

14.1. В период действий непреодолимой силы Стороны могут быть освобождены частично или полностью от выполнения обязательств по Договору и от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые Стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся: революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, эпидемии, пожары, запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора, изменение законодательства, препятствующее исполнению Сторонами своих обязательств либо делающее невозможным выполнение Договора на первоначальных условиях, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

Если в результате наступления форс-мажорных обстоятельств становится невозможным исполнение обязательств по Договору полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

14.2. С момента начала действия форс-мажорных обстоятельств и при условии уведомления об этом другой Стороны сроки исполнения сторонами своих обязательств по Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств и устранения их последствий.

14.3. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана представить об этом подтверждающий документ компетентного органа.

14.4. В случае более чем 2 (двух) месячной продолжительности действия форс-мажорных обстоятельств, стороны не позднее 30 (тридцати) дней с момента истечения указанного срока принимают совместное решение о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении.

В случае непринятия Сторонами в указанный срок совместного решения о возможности дальнейшего исполнения Договора или о его прекращении, Договор может быть расторгнут по требованию одной из Сторон.

### **15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

15.1. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они выполнены в письменной форме в виде единого документа, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Регистрирующем органе.

15.2. После подписания настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные соглашения и протоколы о намерениях по вопросам, так или иначе касающимся настоящего Договора, теряют юридическую силу.

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

15.3.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующих изменениях Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайте <https://naim.dom.pф>, а также путем внесения изменений в Проектную декларацию.

15.3.2. Все уведомления направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) 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 почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

15.4. Стороны договорились, что Застройщик вправе до выбора способа управления Многоквартирного дома поручить оказание услуг по эксплуатационно-техническому обслуживанию Многоквартирного дома выбранной Застройщиком по своему усмотрению управляющей организации.

15.5. Участник уведомлен о том, что после подписания Передаточного акта у него возникает право стать участником общего собрания лиц – правообладателей помещений в Многоквартирном доме, получивших объекты долевого строительства по передаточным актам или иным документам о передаче, проводимого в форме очно-заочного голосования по инициативе Застройщика, как правообладателя части помещений в Многоквартирном доме, в порядке, предусмотренном статьями 44-45 Жилищного кодекса РФ, с повесткой дня, содержащей предусмотренные законодательством и процедурой голосования вопросы, включая вопрос о выборе одного из способов управления Многоквартирным домом в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

15.6. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с Применимым правом, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрывает обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

15.7. Стороны установили обязательный досудебный претензионный порядок разрешения споров. Срок рассмотрения претензий – 30 (тридцать) календарных дней с момента получения претензии.

15.8. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не ограничиваясь: фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

15.9. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, стороны руководствуются Применимым правом.

15.10. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один - для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

#### 16. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Застройщик</b>	<b>Участник</b>
<p><b>ООО «Специализированный застройщик «Дегунинская 5А»</b> 127566, г. Москва, Высоковольтный проезд, д.1, стр.49, оф.215 ОГРН 1187746292722 ИНН 9715313632, КПП 771501001 Банковские реквизиты ПАО СБЕРБАНК р/с 40702810738000178609 к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 ОКПО 27597687</p> <p><b>Генеральный директор</b> _____ /Перлин А.О. /</p>	<p>_____ / _____ /</p>