

ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА

(вилла)

Настоящая форма договора не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора, в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору и/или состава участников правоотношений и/или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № XXXXX

г. Москва

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Апарт-Проект», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, действующего (-ей) на основании _____, с одной стороны, и

Граждан __ **Российской Федерации** ____, __. __. __ года рождения, место рождения: г. ____, паспорт гражданина РФ: __ __ ____, выдан ____, дата выдачи: ____ года, код подразделения: __ - __, адрес регистрации: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – нежилое здание, расположенное на земельном участке, общей площадью 4 761,00 м² с кадастровым номером 77:01:0004010:4835 (далее – «Земельный участок»), принадлежащем Застройщику на праве собственности, строящееся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, Тверской р-н, ул. Долгоруковская, влд. 23А/1.

Объект недвижимости имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Объект недвижимости):

- вид объекта: нежилое здание;
- функциональное назначение: апартаменты, подземная стоянка;
- характерные особенности: апартаменты состоят из двух секционных блоков (блок А – 13 секций, блок Б – 4 секции) с подземной автостоянкой. Количество этажей 2-3+1 подземный, верхняя отметка здания по парапету – 13,580. Конструктивная схема – каркасно-стеновая (смешанная) из монолитного железобетона;
- уровень ответственности – нормальный;
- общая площадь - 7 473,91 м², в том числе: наземная часть – 4 981,91 м²; подземная часть – 2 492,00 м²;
- материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас, стены из газобетонных блоков с облицовкой типа «вентилируемый фасад» с применением алюминиевых систем с энергоэффективными однокамерными и двухкамерными стеклопакетами;
- материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные конструкции;
- класс энергоэффективности – В+;

- сейсмостойкость – не требуется.
Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 1.2. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом Земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.
- 1.4. **Участник долевого строительства** - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства.
- 1.5. **Проектная декларация** - информация о Застройщике и информация о проекте строительства, которая определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.
Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией, документами на строительство и учредительными документами Застройщика до подписания настоящего Договора.
- 1.6. **Разрешение на строительство** – документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Объекта недвижимости.
- 1.7. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта недвижимости требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.
- 1.8. **Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.9. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
- 1.10. **Закон** – Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА И УСЛОВИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 2.2. Застройщик подтверждает право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства на основании:
- Права собственности Застройщика на Земельный участок, возникшего на основании Договора купли-продажи земельного участка от «03» июля 2019 года. Объект права собственности: земельный участок, площадь: 4761,00 кв.м., из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0004010:4835, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Долгоруковская, влд. 23А/1, виды разрешенного использования: 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); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. Право собственности Застройщика на Земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 05.09.2019 года за № 77:01:0004010:4835-77/001/2019-31.
На момент заключения настоящего Договора Земельный участок находится в залоге (ипотеке) у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 года) в обеспечение кредитных обязательств Застройщика на основании Договора купли-продажи земельного участка от «03» июля 2019 года, Договора № 6782 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «16» июля 2019 года. Ипотека в отношении Земельного участка зарегистрирована 05.09.2019 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, номер регистрации: 77:01:0004010:4835-77/001/2019-34.
 - Разрешения на строительство № 77-203000-018238-2019 от «17» апреля 2019 года, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
 - Проектной декларации, размещенной в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <http://наш.дом.рф>, а также на сайте Застройщика <http://www.apartproekt.ru>.
 - Заключения № 77-13-56/9 от «14» мая 2019 года о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Закона, выданного Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства.
- 2.3. Привлечение Застройщиком в целях строительства Объекта недвижимости денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- 2.4. Строительство Объекта недвижимости осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк на основании Договора № 6782 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «16» июля 2019 года.
- 2.5. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на Объект долевого строительства находятся в залоге у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств застройщика по Договору № 6782 об открытии невозобновляемой кредитной линии от «16» июля 2019 года, предоставленной в целях финансирования строительства Объекта недвижимости. При этом от ПАО Сбербанк в соответствии с п. 2 ч. 6 ст. 13 Закона получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч. 2 ст. 15 Закона, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Закона. С момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. Договора, в порядке, установленном ст. 8 Закона, право залога, возникшее на основании кредитного договора, не распространяется на данный объект долевого строительства. На момент заключения настоящего Договора в отношении Объекта долевого строительства отсутствуют иные обременения, кроме указанных в настоящем пункте Договора.
- 2.6. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.
- 2.7. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия настоящего Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в отношении Объекта долевого строительства, указанного в настоящем Договоре.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. Объект долевого строительства – нежилое помещение, условный номер: **Секция XX**, назначение: **нежилое**, этаж(-и) расположения: **XX**, общая проектная площадь: **XX,XX кв.м.**, из которой:
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**,
 проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): **XX,XX кв.м.**

проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): XX,XX кв.м.,
проектная площадь нежилого помещения (XX этаж): XX,XX кв.м.,
расположенный в Объекте недвижимости с характеристиками, которые указаны в
Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору, являющихся
неотъемлемой частью настоящего Договора. Приложение № 1 к Договору - план
этажей Объекта недвижимости, на которых будет расположен Объект долевого
строительства, Приложение № 2 к Договору – описание Объекта долевого
строительства. В Объекте долевого строительства отделочные и специальные
работы не производятся. Объект долевого строительства не является объектом
производственного назначения; предназначен для личного (индивидуального или
семейного) использования для проживания физических лиц.

- 3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.4. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 3.5. Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Объекте недвижимости, а также на прилегающей к Объекту недвижимости территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и настоящим Договором. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей, не поставяет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технологического оборудования (ванны, умывальник, унитазы, мойки и т.п.), не поставяет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводок для подключения санитарно-технических приборов (в том числе ванн, моек, унитазов), не выполняет разводку электросети.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и составляет **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек**, что соответствует долевого участию в строительстве XX,XX кв.м. Общей проектной площади Объекта долевого строительства из расчета **XXXXX (XXXXXXX) рублей XX копеек** за один квадратный метр Общей проектной площади Объекта долевого строительства.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости, и иные затраты, отнесенные Законом к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
- 4.3. Расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для государственной регистрации настоящего договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме несет Участник долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства. Указанные расходы не входят в Цену Договора.

- 4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Застройщик вправе выбрать орган технической инвентаризации или иной уполномоченный в соответствии с действующим законодательством орган (лицо), который(-ое) будет производить технические обмеры в отношении Объекта недвижимости. Участник долевого строительства не вправе предъявлять Застройщику претензии, связанные с выбранным Застройщиком Уполномоченным органом (лицом) и результатами произведенных им обмеров.
- 4.5. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 (Один) кв. м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу (производит дополнительное внесение на специальный счет эскроу, указанный в п. 5.1. настоящего Договора, суммы денежных средств, подлежащих доплате Участником долевого строительства Застройщику) в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, исходя из расчетной стоимости 1 (Одного) кв. м., указанной в п. 4.1. настоящего Договора. Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства Застройщику денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных кадастровым инженером, и расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1. настоящего Договора.
- 4.5.1. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Объекта долевого строительства, установленная в п. 4.6. настоящего Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Участником долевого строительства срока доплаты Цены Договора более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона.
- 4.6. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем, на 1 (Один) кв. м., то после заключения Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены настоящего Договора часть Цены настоящего Договора (часть депонируемой суммы), которая определяется как Цена настоящего договора, уменьшенная на сумму, определенную исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных кадастровым инженером, и проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем умножения данной величины на цену 1 (Одного) кв. м. Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1. настоящего Договора.
- 4.7. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по

окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 4.6. - 4.7. Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика, на что Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает свое согласие.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Уплата Цены настоящего договора производится в следующем порядке:
Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по Договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

5.1.1. **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.

Депонент: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Апарт-Проект».

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек.

Вариант для единовременного перечисления всей суммы:

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Вариант при рассрочке:

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» __ 20__ года, в соответствии с п. 5.1.2. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «31» декабря 2021 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 2 квартал 2021 года).

Застройщик в срок не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Сторонами настоящего Договора, направляет Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, сканкопию настоящего Договора, подписанного Сторонами, а также сканкопию Договора счета эскроу, составленного по предоставленной Эскроу-агентом форме и подписанного со стороны Застройщика (Бенефициара).

Участник долевого строительства (Депонент) обязан в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора явиться в офис Эскроу-агента, согласованный Сторонами с Эскроу-агентом, предоставить на обозрение документ, удостоверяющий личность, и в присутствии уполномоченного сотрудника Эскроу-агента подписать со своей стороны Договор счета эскроу. В случае неисполнения Участником долевого строительства по его вине обязательства по открытию счета эскроу или нарушения срока открытия счета эскроу предусмотренного настоящим Договором, более чем на 7 рабочих дней, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, направив письменное уведомление Участнику долевого строительства и Эскроу-агенту. Стороны пришли к соглашению, что в случае

неоткрытия Участником долевого строительства (неподписания Участником долевого строительства Договора счета эскроу) настоящий Договор не подается на государственную регистрацию, и считается расторгнутым с момента направления Застройщиком уведомления об одностороннем внесудебном отказе от исполнения Договора в адрес Участника долевого строительства и Эскроу-агента.

Эскроу-агент не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Участником долевого строительства (Депонентом) Договора счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, обязан направить Застройщику (Бенефициару) уведомление об открытии счёта эскроу и скан-копию подписанного сторонами Договора счёта эскроу.

5.1.2. *Вариант для единовременного перечисления всей суммы:*

Участник долевого строительства (Депонент) обязан внести денежные средства в счет оплаты Цены настоящего Договора на открытый по вышеуказанному Договору счета эскроу специальный счет эскроу в срок не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Эскроу-агент не позднее рабочего дня, следующего за днем внесения Участником долевого строительства (Депонентом) денежных средств в счет оплаты Цены настоящего договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, обязан направить Застройщику (Бенефициару) уведомление о внесении Участником долевого строительства (Депонентом) денежных средств на счет эскроу.

5.1.2. *Вариант при рассрочке:*

Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на открытый по вышеуказанному Договору счета эскроу специальный счет эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

- часть Цены Договора в размере XXXX (XXXX) рублей XX копеек в срок не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;
- часть Цены Договора в размере XXXX (XXXX) рублей XX копеек в срок не позднее «__» _____ 20__ года;
- часть Цены Договора в размере XXXX (XXXX) рублей XX копеек в срок не позднее «__» _____ 20__ года.

Обязательство по оплате Цены настоящего Договора может быть исполнено Участником долевого строительства досрочно, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора.

Эскроу-агент не позднее рабочего дня, следующего за днем внесения Участником долевого строительства (Депонентом) денежных средств в счет оплаты части Цены настоящего договора, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, обязан направлять Застройщику (Бенефициару) уведомление о внесении Участником долевого строительства (Депонентом) денежных средств на счет эскроу.

5.1.3. **Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

Депонируемая сумма в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты предоставления Застройщиком (Бенефициаром) Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком (Бенефициаром) и Эскроу-агентом, в виде сканкопий Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного из объектов долевого строительства, входящих в состав Объекта

недвижимости, или предоставления сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом на расчетный счет Застройщика №40702810838000154109 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810400000000225, БИК 044525225 либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.

- 5.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены настоящего Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый счет эскроу в соответствии с Договором.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 6.2. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (далее – Акт приема-передачи), составленному по форме Застройщика, в срок до **«30» июня 2021 года**.
К Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в одностороннем порядке) прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.
- 6.3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства.
- 6.4. Участник долевого строительства обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика, если в сообщении Застройщика не указан больший срок явки Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства.
- 6.5. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до истечения указанного в п. 6.2 Договора срока, Участник долевого строительства получил сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не явился для приемки Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.
- 6.6. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления срока, указанного в п. 6.2. Договора, но не ранее получения разрешения на ввод в

- эксплуатацию Объекта недвижимости), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства. Сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче в таком случае может быть направлено досрочно. При досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный разделом 6 Договора обычный порядок передачи и исполнения необходимых для передачи обязательств.
- 6.7. В случае, если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 6.2. Договора.
- 6.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.
- 6.9. Участник долевого строительства не имеет права требовать передачи Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 6.2. настоящего Договора. Если оплата последней части Цены Договора произведена Участником долевого строительства после истечения установленного в пункте 6.2. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства (т.е. заявить о готовности Объекта долевого строительства к приемке с указанием времени и места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки Объекта долевого строительства) в срок не позднее 1 (Одного) месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части Цены Договора.
- 6.10. Участник долевого строительства не приобретает также долю в общей собственности на Объект недвижимости до полной оплаты Цены Договора в порядке и на условиях, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора к моменту окончания строительства Объекта недвижимости Участник не вправе требовать предоставления ему иного нежилого помещения в Объекте недвижимости или иного имущества на сумму фактически внесенных им денежных средств в счет оплаты Цены Договора, либо выдела ему в натуре части какого-либо помещения или приобретения иного помещения на указанную сумму. В указанном случае, отношения Сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации сроков внесения денежных средств и, соответственно, срока передачи Объекта долевого строительства, либо путем расторжения настоящего Договора.
- 6.11. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – «Акт о несоответствии»).
- При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст. 720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были

зафиксированы в Акте о несоответствии и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки, Застройщик не несет ответственности за сохранность, а также изменение состояния и качества Объекта долевого строительства.

6.12. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков в соответствии с п. 11.4. настоящего Договора (изменяющие диспозитивные правила части 2 статьи 7 Закона). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Объекта долевого строительства, если все указанные в Акте о несоответствии недостатки были устранены.

6.13. При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок Застройщик в предусмотренном Законом порядке вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до срока передачи, указанного в п. 6.2. Договора, Застройщик вправе по истечении двух месяцев с даты направления сообщения Участнику долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделение почтовой связи.

При составлении одностороннего Акта приема-передачи в случае отказа Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и отказа от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном разделом 4 Договора, или при неявке Участника долевого строительства, Застройщик вправе указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

6.14. В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого

строительства и датой прекращения залога в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Акт приема-передачи, составленный Застройщиком в одностороннем порядке, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под расписку.

- 6.15. С момента подписания Акта приема-передачи (в том числе Акта приема-передачи, составленного Застройщиком в одностороннем порядке) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 7.2. Стороны определили, что свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных со строительством Объекта недвижимости, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и нормативной документации, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 7.3. Качество Объекта долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте долевого строительства присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, регулярного вывоза мусора не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию Объект недвижимости подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, *получена Декларация о соответствии лифта Техническому регламенту (применимо для Объектов долевого строительства с количеством этажей 3+1 подземный)*, при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения и т.п. заключаются с поставщиками ресурсов эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и после передачи Объекта недвижимости эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. Застройщик обязуется обеспечить все от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Объекта недвижимости и снабжения его всеми ресурсами по постоянной схеме. *Лифт будет запущен в эксплуатацию после подключения Объекта недвижимости к сетям электроснабжения по постоянной схеме и подключения лифтового оборудования к диспетчерскому центру*

(применимо для Объектов долевого строительства с количеством этажей 3+1 подземный).

7.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от планируемой Общей проектной площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Законом и настоящим Договором.

Уточнение фактической Общей площади Объекта долевого строительства производится на основании обмера Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 2 части 1.1. статьи 9 Закона) отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства от планируемой Общей проектной площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в пределах 5%.

При этом будет производиться перерасчет Цены Договора по правилам, указанным в настоящем Договоре.

7.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет следующие изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- транзит общедомовых инженерных систем в Объекте долевого строительства, которые будут выступать из стен/потолка и уменьшать площадь/объем такого помещения, в пределах 2% проектной площади Объекта долевого строительства;
- размещение в Объекте долевого строительства согласно требованиям противопожарных норм рукавов, вентилях и иного противопожарного оборудования;
- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение чистовой отделки мест общего пользования Объекта недвижимости, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна отделки, при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, противопожарных и иных требований и норм действующего законодательства;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта недвижимости;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

7.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства (даты подписания Сторонами Акта приема-передачи или даты, указанной в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком в одностороннем порядке). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в

состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи. Гарантийный срок на оборудование и материалы, подлежащие установке в Объекте долевого строительства, определяется производителем соответствующего оборудования и материалов.

- 7.7. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник долевого строительства обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником долевого строительства. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков Застройщиком (за счет Застройщика) в пределах всего гарантийного срока.
- 7.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) и его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, произвел перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию или необходимые допуски, изменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта недвижимости, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства, в том числе менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными организациями.

8. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

- 8.1. Осуществлять своими и/или привлеченными силами строительство (создание) Объекта недвижимости в соответствии с проектной и рабочей документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, Проектной декларацией и настоящим Договором.
- 8.2. По требованию Участника долевого строительства информировать о ходе строительства Объекта недвижимости.
- 8.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.
- 8.4. Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости согласно настоящему Договору, проектной и рабочей документации, техническим регламентам, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.
- 8.5. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию уведомить Участника долевого строительства и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи при условии выполнения в полном объеме

- Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
- 8.6. В случае изменений в проектной и рабочей документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
 - 8.7. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства путем подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также документов подтверждающих создание Объекта недвижимости, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Участника долевого строительства в соответствии со статьей 16 Закона. При этом Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику документы, все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в день подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему). Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в день подписания Акта приема-передачи. В случае непредоставления Участником долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему), а также права собственности Участника на Объект долевого строительства в установленные в настоящем пункте сроки, Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере, установленном п. 11.5. настоящего Договора.
 - 8.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью и порчей Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Акта приема-передачи.
 - 8.9. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Застройщика настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

9. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 9.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 9.2. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему), в том числе документы, подтверждающие оплату государственной пошлины, в день подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему).
- 9.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 9.4. В течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, в том числе – в случае необходимости подписать составленное по форме Застройщика дополнительное соглашение об уточнении параметров Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровым инженером.
- 9.5. Принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке,

- установленном настоящим Договором.
- 9.6. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в день подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 9.7. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 9.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта недвижимости со дня подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 6.13. настоящего Договора.
- 9.9. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как в соответствии с Законом.
- 9.10. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 10.1. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество Объекта недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости. Указанная доля в праве собственности на земельный участок не может быть отчуждена или передана Участником долевого строительства отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. При этом государственная регистрация права собственности на Объект долевого

строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости.

Размер доли Участника долевого строительства в общем имуществе Объекта недвижимости, а также доли Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, определяется пропорционально площади принадлежащего Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости после завершения строительства и проведения обмеров Кадастровым инженером.

- 10.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 10.3. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки; безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Участник долевого строительства, намеренный уступить права и обязанности по настоящему Договору, обязан направить Застройщику соответствующее уведомление, содержащее всю информацию об условиях такой уступки, не позднее чем за 30 (Тридцать) календарных дней до планируемой даты заключения соглашения об уступке. В случае ненаправления соответствующего уведомления Застройщику в установленном порядке Участник долевого строительства, уступивший свои права и обязанности по Договору без получения согласования от Застройщика, уплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Акта приема-передачи. Уступка Участником прав требований по договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. В случае уступки Участником долевого строительства прав требований по настоящему 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 долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, 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.
- 10.4. Стороны пришли к соглашению, что уступка, в том числе передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за

неудовлетворение требований потребителя, процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений Договора, обязуется в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика оплатить Застройщику штраф в размере 5 (Пять) процентов от цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора.

- 10.5. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 10.6. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, остекление террас или веранд) является нарушением архитектурного облика Объекта недвижимости, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 10.7. Участник согласен, что после ввода в эксплуатацию Объект недвижимости эксплуатируется управляющей организацией, определяемой Застройщиком при вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию.
- 10.8. Участник долевого строительства дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных управляющей организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости, и третьими лицами, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом.
- 11.2. Застройщик не несет установленную Законом ответственность за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных настоящим Договором.
- 11.3. Застройщик не несет установленную Законом ответственность за нарушение срока

передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Цены Договора в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора.

- 11.4. Согласно праву, предоставленному частью 2 статьи 7 Закона, Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие правила: в случае наличия каких-либо недостатков качества Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства по Передаточному акту и потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем стороны могут по требованию Участника долевого строительства составить письменный Акт с указанием недостатков и сроков их устранения. Если Участник долевого строительства отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Участник долевого строительства будет обязан подписать Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней, согласно п. 6.12. настоящего Договора. Период времени по истечении таких семи дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.
- 11.5. В случае нарушения Участником долевого строительства по его вине срока исполнения обязательств, предусмотренных в п. 9.2., 9.6. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день просрочки, а также взыскать непокрытые неустойкой убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права Застройщика на земельный участок по причине не регистрации всеми участниками долевого строительства прав собственности на нежилые помещения в Объекте недвижимости.
- 11.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 11.7. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства требований настоящего пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей и устраняет допущенное нарушение в течение трех рабочих дней.
- 11.8. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с подключением Объекта недвижимости к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.
- 11.9. В случае расторжения настоящего Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Участником долевого строительства денежные средства за пользование

указанными денежными средствами не начисляются.

- 11.10. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 11.11. Суммы штрафных санкций (неустойки, пени, штрафы), суммы убытков, подлежащих уплате/возмещению Участником долевого строительства, (при наличии основания для их начисления, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором) уплачиваются/возмещаются Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в уполномоченном банке по реквизитам, указанным в Разделе 16 настоящего Договора.

12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

- 12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 12.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 12.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий обстоятельств непреодолимой силы.

13. ДЕЙСТВИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

- 13.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.
- 13.2. Застройщик обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты предоставления Участником долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора в сроки, установленные п. 9.2. настоящего Договора, а также получения от Эскроу-агента уведомления об открытии специального счета эскроу в порядке, указанном в п. 5.1.1. настоящего Договора, осуществить действия, необходимые для подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.
- 13.3. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 13.4. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом. В этом случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении.

- 13.5. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 12.2. настоящего Договора, а также случаев одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, прямо предусмотренных Законом, Застройщик вправе потребовать у Участника долевого строительства выплаты неустойки в размере 5% (Пять процентов) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.

14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

- 14.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом:
- 14.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
- 14.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 14.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении места нахождения, почтового адреса, паспортных данных, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 10 (Десяти) дней со дня соответствующего изменения. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей стороны за вызванные этим последствия.
- 14.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по указанным в настоящем Договоре почтовым адресам для направления корреспонденции.
- 14.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 14.1.1. – 14.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 15.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 15.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи.
- 15.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 15.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 15.5. Стороны пришли к соглашению о соблюдении обязательного претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по вопросам ненадлежащего исполнения настоящего Договора. В противном случае стороны передают спор на

рассмотрение суда в установленном законом порядке. Сторона, предъявляющая требования, обязана направить другой стороне письменную претензию с приложением всех документов, на которые она ссылается в обоснование своих требований. Срок рассмотрения претензии – 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты получения претензии. Под датой получения претензии понимается дата, указанная отделением почтовой связи на уведомлении о вручении письма. В случае невозможности вручения Стороне претензии другой Стороны, отправленного заказным письмом с уведомлением о вручении, по причинам, не зависящим от Стороны, направившей претензию, претензия считается врученной датой, содержащейся в оттиске календарного штемпеля на бланке почтового отделения о возврате заказного письма отправителю.

- 15.6. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае выявления в тексте Договора технических ошибок и/или опечаток, Стороны при их толковании будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.
- 15.7. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства, и один для Регистрирующего органа.
- 15.8. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
 - Приложение № 1 – План.
 - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Апарт-Проект»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Граждан __ Российской Федерации <hr/>
Юридический адрес: 105066 г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, этаж 3, комната 52 ИНН/КПП 7707399738/770101001 ОГРН 5177746233352 р/счет № 40702810838000154109 в ПАО Сбербанк к/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Адрес для направления почтовой корреспонденции (почтовый адрес): 105066 г. Москва, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, этаж 3, комната 52. <hr/> М.П.	__. __. ____ года рождения, место рождения: г. ____, паспорт гражданина РФ __ __ ____, выдан __ __ __. __. __. ____ г., код подразделения __ __ - __ __, адрес регистрации: _____ Адрес для направления почтовой корреспонденции (почтовый адрес): _____ Телефон: _____ e-mail: _____ <hr/>

План

XX этаж

XX этаж

ЗАСТРОЙЩИК Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Апарт-Проект»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Граждан __ Российской Федерации _____
_____/_____/_____ М.П.	_____/_____/_____ _____

Описание Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, отделки потолка (бетонная плита – монолитное железобетонное перекрытие), любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования нежилых помещений.

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

1. Конструктив, Архитектура

Предусмотрено применение современных строительных материалов, изделий, оборудования, конструкций. Конструктивная схема здания представляет собой связево-каркасную систему, состоящую из монолитных стен, перекрытий, колонн и балок.

При разработке конструктивных решений учтены инженерно-геологические и гидрологические условия площадки, зоны взаимовлияния окружающей застройки, подземных и транспортных сооружений.

Фундамент в контуре подземной части здания представляет собой монолитную железобетонную плиту на естественном основании. Фундамент в контуре за пределами подземной части здания — ленточный на естественном или искусственном основании.

Несущие конструкции (колонны, стены, перекрытия) — монолитный железобетон.

Лестницы, пандусы — монолитный железобетон.

Наружные стены — многослойные: монолитный железобетон, утеплитель, облицовка.

Кровля - плоская, с эффективным утеплителем, с устройством водостока, неэксплуатируемая.

Проектными решениями предусмотрен нормативный предел огнестойкости несущих и ограждающих конструкций здания.

2. Фасад

Наружная отделка здания выполнена с помощью «навесного вентилируемого фасада», с использованием специализированной подсистемы и облицовкой из натурального камня.

Декоративные элементы и откосы выполнены из толстолистового алюминия.

Предусмотрено устройство алюминиевых витражей, окон и дверных блоков профильной системы Schuco с энергоэффективными двухкамерными стеклопакетами.

3. Инженерные системы

Инженерные системы выполняются в соответствии с требованиями действующих норм и правил, с учётом СТУ на пожарную безопасность, ТУ на подключение к городским коммуникациям.

В рамках мест общего пользования, технических помещений, обслуживания парковки и территории предусмотрены инженерные системы:

- Отопление;
- Вентиляция (в т.ч. противодымная);
- Возможность обеспечения кондиционирования воздуха;
- Индивидуальный тепловой пункт;
- Система водопровода холодной (хозяйственно-питьевой) воды;
- Система горячего водопровода;
- Система противопожарного водопровода;
- Система автоматического водяного спринклерного пожаротушения и газового автоматического пожаротушения (серверная/диспетчерская);
- Система бытовой канализации;
- Система дождевой канализации;
- Электрооборудование и электроосвещение;
- Автоматизация инженерных систем;
- Диспетчеризация инженерных систем;
- Автоматическая пожарная сигнализация;
- Система противопожарной автоматики;
- Автоматизированная система контроля и учёта энергоресурсов (электричество, хозяйственно-питьевое водоснабжение, включая горячую и холодную воду);
- Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, включая систему двусторонней голосовой связи с зонами безопасности;
- Система контроля и управления доступом;
- Система охранного видеонаблюдения (СОВ);
- Система охранно-тревожной сигнализации (СОТС);
- Видеодомофонная связь;
- Телевидение, телефонная связь общего пользования (распределительная сеть);
- Структурированная кабельная система (СКС);
- Радификация;
- Система оповещения о чрезвычайных ситуациях (СОЧС);
- Охранно-защитная дератизационная система (ОЗДС);
- Система контроля загазованности на парковке.

В Объекте долевого строительства в рамках инженерных систем предусмотрено:

- *Лифтовое оборудование – лифты марки Schindler с возможностью индивидуальной отделки лифтовой кабины (применимо для Объектов долевого строительства с количеством этажей 3+1 подземный);*
- Отопление – установка отопительных приборов по периметру остекления;
- Вентиляция – установка индивидуального вентиляционного оборудования на кровле с обвязкой системы теплоснабжения для подогрева воздуха в зимний период, технологической возможностью подключения системы охлаждения вентустановки, с установкой фильтров грубой и тонкой очистки воздуха; крышные вентиляторы вытяжки мокрых зон;
- Водоснабжение - система водопровода холодной и горячей (хозяйственно-питьевой) воды – подводка и прокладка стояков ГВС/ХВС с выпусками на всех этажах; разводка внутри помещений не выполняется, санитарно-технические приборы и полотенцесушители не устанавливаются;
- Система дождевой канализации – сброс дождевых вод с плоскости кровли/террасы;
- Электроснабжение выполняется по проекту. В Объекте долевого строительства устанавливается щит механизации на -1 этаже. Внутри помещений разводка электроснабжения и установка окончательных устройств не выполняется;

- Автоматическая пожарная сигнализация – установка адресно-аналогового оборудования автоматической пожарной сигнализации;
- Система оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре – установка громкоговорителей речевого оповещения;
- IP телевидение, связь, интернет – подводка до границы помещения на -1 этаже сети оператора связи.

4. Благоустройство, территория

В рамках проекта благоустройства территории предусмотрен ландшафтный дизайн, разработанный компанией ARTEZA, который предусматривает:

- устройство дорожно-тропиночной сети с подогревом в зимний период;
- устройство малых архитектурных форм (МАФ);
- ограждение территории;
- освещение территории;
- озеленение территории.

ЗАСТРОЙЩИК Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Апарт-Проект»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Граждан __ Российской Федерации _____
_____ / _____ / М.П.	_____ / _____ /