

**ДОГОВОР**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ \_\_\_\_\_

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Марковой Ольги Владимировны**, действующей на основании **Устава**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства и/или Участник**», с другой стороны, по отдельности именуемые «**Сторона**», вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ», которому на праве аренды и/или ином праве принадлежит земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 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 объектов недвижимости.
- 1.2. **Участник долевого строительства** – физическое, либо юридическое лицо, заключившее Договор участия в долевом строительстве с Застройщиком.
- 1.3. **Объект недвижимости** – многофункциональный комплекс, количество этажей 4+8+36 (включая технические) + 3 подземных, общая площадь 53104,0 кв.м, с монолитным железобетонным каркасом и наружными стенами из кирпича, утеплитель из минераловатных плит, навесная плита в составе сертифицированной навесной фасадной системы с вентилируемым воздушным зазором, перекрытия – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности В, сейсмостойкость- сейсмичность территории менее 6 баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **г. Москва, САО, район Беговой, Ленинградский проспект, вл. 34.**
- 1.4. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в Объекте недвижимости.
- 1.5. **Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, а также соответствующим иным требованиям, предъявляемым к кадастровому инженеру, предусмотренным федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – «кадастровый инженер»).
- 1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.
- 1.7. **Регистрирующий орган** – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами 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.

- 2.2. Объект долевого строительства – **нежилое помещение**, условный номер: \_\_, назначение: **нежилое**, этаж расположения: \_\_\_\_\_, номер подъезда (секции): \_\_, общая проектная площадь: \_\_\_\_\_, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся.
- 2.3. 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.
- 2.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в Регистрирующем органе. Оформление права собственности на ОДС не является предметом настоящего договора.
- 2.5. 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 Передаточного акта.
- 2.6. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.7. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:
- Договор аренды земельного участка от 15.05.1995 г. № М-09-002258, заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы (Арендодатель) и ООО Фирма «ИНТАЙМ» (Арендатор);
  - Разрешение на строительство №77-108000-012629-2016 от «11» мая 2016 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы
  - Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте Застройщика: [www.alcon3.ru](http://www.alcon3.ru).

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и иных, связанных с созданием Объекта долевого строительства, расходов, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ копеек, что соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_ кв.м. Общей проектной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ копеек за один квадратный метр Общей проектной площади Объекта долевого строительства (далее – «Цена Договора»). Цена Договора НДС не облагается.
- 3.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
- 3.3. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ копеек.  
Не позднее \_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ копеек.  
Не позднее \_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_ копеек.

Не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек.**

Не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек.**

Не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек.**

Не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек.**

Не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек.**

Не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек.**

- 3.4. 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. 3.1. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.

Сторонами допускается отклонение Общей площади Объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика

- 3.5. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 5 (пяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, но в любом случае до подписания Передаточного акта.

- 3.6. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 30 (тридцати) календарных дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

- 3.7. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты Цены Договора путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агент) ПАО Сбербанк (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893), для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ» (Застройщик)

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное

наименование: ПАО Сбербанк) (Банк)

Место нахождения и адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19

Адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8-800-707-00-70, доб. 60992851

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ 00 коп.

Срок условного депонирования до \_\_\_\_\_ (в соответствии со ст. 15.5. ФЗ 214-ФЗ)»

- 3.8. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
- 3.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений и иных изменений к настоящему Договору в Регистрирующем органе, стоимость услуг по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 3.10. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.
- 3.11. 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. 3.4. - 3.6. Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.
- 3.12. Стороны согласовали, что залог в пользу Застройщика, предусмотренный ст.ст.488-489 ГК РФ, не возникает.
- 3.13. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.
- 3.14. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

#### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 4.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства в течение 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию 2 (второй) квартал 2020 года.
- 4.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено досрочно, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.
- 4.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.
- 4.4. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

- 4.5. С момента подписания Передаточного акта, обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме, а риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 4.6. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. В указанном в настоящем пункте случае, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 4.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 4.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют соответствующий акт, подписывают и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) рабочих дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку в размере 1 (одного) процента от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).
- 4.9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.
- 5.3. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Объекта долевого строительства, или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

- 6.1. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме

- Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
- 6.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.
  - 6.3. Направлять денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по настоящему Договору, на цели, предусмотренные законодательством.
  - 6.4. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Объекта недвижимости), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
  - 6.5. Обязанности Застройщика, предусмотренные п. 4.1 являются встречными по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п.п. 3.1.-3.3, 3.7. Договора

## **7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 7.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 7.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 7.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 7.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, 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 обязан 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.
- 7.5. Уклонение Участником 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.
- 7.6. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в Регистрирующий орган, и представить Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.  
В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не представит Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора.

## **8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 8.1. 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.

- 8.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.
- 8.3. 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.
- 8.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь, нарушением обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Объекта недвижимости, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Объекта недвижимости (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 Объекта недвижимости) является нарушением архитектурного облика Объекта недвижимости, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ. 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 Объекта недвижимости).  
Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что он самостоятельно несет ответственность за перенос и/или внесение изменений в конструкцию инженерного оборудования (системы водоснабжения, вентиляции, водоотведения, канализации), а также за последствия, связанные с таким переносом. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Объекте долевого строительства присутствуют общедомовые инженерные системы/оборудование, к которым Участник обязуется обеспечивать доступ сотрудников уполномоченной эксплуатирующей организации с целью их регулярного обслуживания
- 8.5. С подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен надлежащим образом о том, что права аренды на земельный участок, указанный в п.8.1 Договора, обременены ипотекой в пользу Публичного акционерного общества «Сбербанк России», ИНН 7707083893 (Договор ипотеки от 26.07.2018 г № 4678/2).
- 8.6. С подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен надлежащим образом о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.
- 8.7. Уступка прав Застройщика по настоящему Договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк

## 9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания

передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому Договору.

В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Застройщик по своему выбору вправе устранить недостатки иным способом, в частности, путем соразмерного уменьшения цены договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

- 9.3. В случае наличия предусмотренных законом оснований для одностороннего расторжения Договора, Застройщик несет ответственность установленную ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 9.5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

- 10.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 10.2. 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, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 10.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 10.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 11.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 11.2. настоящего Договора.
- 11.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ или Договором. В данном 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.
- 11.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 11.2. настоящего Договора, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10% (десять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.

## **12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 12.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
- 12.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление



направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

- 12.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства 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 вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 12.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 12.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
- 12.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 12.1.1. – 12.1.2. 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.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Передаточного акта.
- 13.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе и считаются заключенными с момента регистрации.
- 13.4. 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.
- 13.5. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для Застройщика, Участника долевого строительства и один для Регистрирующего органа.
- 13.6. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
  - Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
  - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.
  - Приложение № 3 – Форма Передаточного акта.

### 14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

#### 14.1. ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО Фирма «ИНТАЙМ»**

Юридический адрес: 125315, г. Москва, Ленинградский пр., д. 72, корп. 4

Фактический адрес: 125315, г. Москва, Ленинградский пр., д. 72, корп. 4

тел./факс +7 (495) 967-69-23

ИНН 7710019633

КПП 774301001

ОГРН 1027700317260

р/с 40702810738120010207 в

ПАО Сбербанк

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

#### 14.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

---

---

---

**15. ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик  
Генеральный директор  
ООО Фирма «ИНТАЙМ»  
\_\_\_\_\_/Маркова О. В.

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**План Объекта долевого строительства**

**А) Расположение Объекта долевого строительства**

**Б) План-схема Объекта долевого строительства**

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор  
ООО Фирма «ИНТАЙМ»  
\_\_\_\_\_/Маркова О. В.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

### Описание Объекта долевого строительства

*Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией расположена на \_\_\_ этаже, общая проектная площадь \_\_\_\_\_ кв. м., со следующими основными характеристиками:*

**1. Устройство внутренних перегородок;**

\_\_\_\_\_

**2. Стены:**

\_\_\_\_\_

**3. Пол:**

\_\_\_\_\_

**4. Потолок:**

\_\_\_\_\_

**5. Двери:**

\_\_\_\_\_

**6. Электрические Инженерные Системы:**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**7. Механические Инженерные Системы:**

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

**8. Электрооборудование и слаботочные системы:**

- \_\_\_\_\_

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор  
ООО Фирма «ИНТАЙМ»  
\_\_\_\_\_/Маркова О. В.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

### Передаточный акт (форма)

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Марковой Ольги Владимировны**, действующей на основании **Устава**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» **и/или Участник**», с другой стороны, по отдельности именуемые «**Сторона**», а совместно именуемые «**Стороны**», подписали настоящий передаточный акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее - Договор) Застройщик передал Участнику, а Участник принял Объект долевого строительства – **нежилое помещение**, кадастровый номер: \_\_\_\_\_, назначение: \_\_\_\_\_, этаж расположения: \_\_, номер подъезда (секции): \_\_, площадью: \_\_\_\_\_ **кв.м**, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства) согласно плану Объекта долевого строительства (Приложение №1 к Договору).  
Описание помещения:

---



---



---



---



---

2. Покупатель осмотрел Объект долевого строительства и принял его в состоянии, соответствующем условиям Договора, дефектов и недостатков, о которых Участник не был извещен Застройщиком или которые были обнаружены Участником в ходе осмотра Объекта долевого строительства, не имеется.

3. Вместе с помещением Застройщик передал Участнику \_\_ комплектов ключей, также следующие документы:

- \_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_.

Стороны подтверждают, что указанный выше комплект документов является полным и достаточным для осуществления предусмотренных законодательством прав и обязанностей Участника в отношении Объекта долевого строительства.

4. С момента подписания Сторонами настоящего Акта, Застройщик считается своевременно и в полном объеме выполнившим свои обязательства по Договору.

5. На момент подписания Акта Участником исполнены обязательства, предусмотренные п.3.3 Договора.

6. Настоящий Акт составлен в трех оригинальных экземплярах, один из которых передается в Регистрирующий орган, а также по одному экземпляру Застройщику и Участнику.

7. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор  
ООО Фирма «ИНТАЙМ»  
\_\_\_\_\_/Маркова О. В.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_