

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

г. Москва

\_\_\_\_\_202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Звездный» (ООО «СЗ «Звездный»)** (ОГРН 1207700398817, ИНН 9729301490, с местом нахождения по адресу: 119027, город Москва, поселок Внуково, улица Центральная, дом 8Б, этаж 11, помещение 1103А), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Арефьевой Милены Андреевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

**1.1. Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве субаренды, категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: г. Москва, просп. Мира, вл. 105, общей площадью 4 227 (Четыре тысячи двести двадцать семь) кв.м, с кадастровым номером 77:02:0022012:13, реестровый номер федерального имущества от «08» мая 2018 г. № П11770008735, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома; для многоэтажной застройки.

**1.2. Многоквартирный дом** - многоквартирный жилой дом с подземным паркингом, обладающий следующими характеристиками: общая площадь - 17 956,1 кв. м; количество этажей 22 + 1 технический этаж + 1 подземный этаж; материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности – С+; сейсмостойкость – 5 и менее баллов, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0022012:13 с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: г. Москва, просп. Мира, вл.105 (почтовый адрес уточняется после окончания строительства дома).

**1.3. Объект долевого строительства / Объект** – жилое помещение (квартира), подлежащий передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящий в состав указанного объекта недвижимости, строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участника.

**1.4. Общее имущество** - помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

**1.5. Акт приема-передачи Объекта (Передаточный акт)** – документ, подтверждающий передачу Объекта Застройщиком Участнику и принятие Объекта Участником от Застройщика, а в случаях, предусмотренных Законом о Долевом Участии, – подтверждающий одностороннюю передачу.

**1.6. Индивидуальные условия договора счета эскроу** - надлежащим образом подписанное Депонентом и Бенефициаром совместное предложение (оферта) Депонента и Бенефициара Уполномоченному банку, указанному в п. 4.10 Договора, заключить договор счета эскроу.

**1.7. Счет эскроу** - счет для расчетов по договору участия в долевом строительстве, открываемый до даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу и в соответствии с Законом о Долевом Участии.

**1.8. Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, при осуществлении строительства объекта капитального строительства, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**1.9. Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**1.10. Кадастровый инженер** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.

**1.11. Проектная общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров), определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом и указанная в проектной декларации Застройщика, с применением понижающего коэффициента: для лоджии – 0,5; для балкона, террасы – 0,3; для веранды – 1,0.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Фактической общей приведенной площадью Объекта.

**1.12. Фактическая общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, а также балконов, лоджий, веранд, террас (с применением понижающего коэффициента: для лоджии – 0,5; для балкона, террасы – 0,3; для веранды – 1,0) и холодных кладовых, которая уточняется по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством, на основании проведенных кадастровым инженером обмеров, и составленного технического плана на Многоквартирный дом, до проведения отделочных работ.

Определенная настоящим пунктом Фактическая общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта.

Участник долевого строительства уведомлен, что на момент подписания настоящего Договора, в соответствии с требованиями действующего законодательства для целей государственной регистрации права собственности на Объект, площади балконов/лоджий/террас исключаются из Фактической общей приведенной площади соответствующего Объекта; государственная регистрация права собственности осуществляется на Объект общей площадью, равной сумме фактической жилой и вспомогательной площади Объекта, без учета

балконов/лоджий/террас, в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Изложенные обстоятельства не являются основанием для проведения перерасчета между Сторонами и возврата Участнику Застройщиком соответствующей части денежных средств.

## **2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – Орган регистрации прав).

**2.3.** Основанием для заключения настоящего Договора являются:

**2.3.1.** Договор субаренды федерального земельного участка от 30.03.2021 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве от 30.04.2021 г., номер регистрации 77:02:0022012:13-7/051/2021-4.

**2.3.2.** Разрешение на строительство № 77-102000-14-2021 от 18.05.2021 (взамен ранее выданного разрешения на строительство от 27.04.2021 № 77-102000-09-2021), выданного Федеральной службой безопасности Российской Федерации.

**2.3.3.** Проектная декларация, размещенная на сайте в сети Интернет по адресу <https://наш.дом.рф>. Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) раскрывает информацию, указанную в Законе о Долевом Участии, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

**2.3.4.** Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии.

**2.3.5.** В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на право субаренды предоставленного для строительства Земельного участка и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать соответствующий Объект Участнику в собственность, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект долевого строительства.

Описание и основные характеристики Объекта, соответствующие проектной документации, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**3.2.** Строительство Многоквартирного дома осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – Кредитор). Права субаренды на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, передается в залог Кредитору.

**3.3.** Участник при подписании Договора выражает свое согласие на залог / последующий залог Земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Многоквартирный дом, в том числе, в обеспечение обязательств Застройщика перед кредитными организациями, а также согласие на межевание (при необходимости) указанного Земельного участка.

## **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта, и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_ **коп.**, НДС не облагается. Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей приведенной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанной в п. 4.2 Договора.

**4.2.** Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ коп., НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

**4.3.** Участник приобретает права требования участника долевого строительства по настоящему Договору за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ коп., и за счет кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ коп. (далее – Кредит), предоставляемых ему на основании договора № \_\_\_ от \_\_\_\_\_ года (далее – Кредитный договор), заключенного в городе Москва между Участником и \_\_\_\_\_, именуемым в дальнейшем Банк, генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_ от \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, корр./счет № \_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, на срок \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев с процентной ставкой \_\_\_ % годовых.

**4.4.** Кредит согласно Кредитного договора предоставляется Участнику для целей приобретения и оплаты Участником прав требования по настоящему Договору путем участия в долевом строительстве Многоквартирного дома.

**4.5.** В соответствии со статьей 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования, приобретаемые Участником по настоящему Договору с использованием кредитных средств, предоставленных Участнику по Кредитному договору, с момента государственной регистрации залога прав требования Участника в Едином государственном реестре недвижимости считаются находящимися в залоге у Кредитора в силу закона. Кредитор становится Залогодержателем прав требования Участника, а Участник долевого строительства – их Залогодателем.

**4.6.** Последующая ипотека Объекта, иное его обременение, его отчуждение, перепланировка/переустройство не допускается без письменного согласия Банка.

**4.7.** Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

**4.8.** При регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства (жилое помещение) одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании подп. 3 части 2 статьи 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» жилое помещение считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством жилого помещения является Банк, залогодателем – Участник.

**4.9.** Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора (п. 4.1 Договора) на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_,

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Звездный»,

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник вправе направить Эскроу агенту (на электронный адрес Escrow\_Sberbank@sberbank.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой органа регистрации прав о государственной регистрации Договора, или настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации Договора) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора. При этом для отправки документов Эскроу агенту будет использоваться электронный адрес: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru.

4.10. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) не позднее следующего рабочего дня после подписания настоящего Договора подписывают и передают в ПАО Сбербанк Индивидуальные условия договора счета эскроу в целях открытия счета эскроу в соответствии с «Общими условиями договора счета эскроу» ПАО Сбербанк, размещенных на официальном интернет-сайте Сбербанка (ПАО) по адресу <https://sberbank.ru>.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщик и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

4.11. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.12. Обязательства Участника по оплате цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора, считаются исполненными Участником с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу агента счет эскроу.

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома не позднее **30.08.2024** года (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Указанный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если передача Объекта Застройщиком не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующее предложение об изменении срока передачи квартиры Застройщиком по Договору. Такое изменение осуществляется путем составления, подписания и государственной регистрации Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

5.2. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта Участнику досрочно (но не ранее получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома). При досрочной передаче Объекта Участник обязуется выполнить в предусмотренные Договором сроки все обязательства по приемке Объекта и иные обязательства, предусмотренные Договором.

5.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами, или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиями Закона о Долевом Участии.

5.4. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта, установленного Застройщиком в соответствии с п. 5.1 Договора, уведомляет Участника о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 14 настоящего

Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

**5.6.** Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 Договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, а также при необходимости произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

**5.7.** В случае выявления недостатков Объекта Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) календарных дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, установленного настоящим пунктом, Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты за каждый день просрочки неустойки (пени) в соответствии с Законом о Долевом Участии.

Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с существенными недостатками, под которыми Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований, приведшие к ухудшению качества Объекта, а также иные недостатки, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п. 5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного акта.

**5.8.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта.

**5.9.** В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Участник обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Многоквартирного дома и Объекта пропорционально доле Участника, за период с даты, когда Участник должен был принять Объект в соответствии с пунктом 5.6 Договора, до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

**5.10.** Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

**6.2.** Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, гарантийный срок составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

**6.3.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.4.** Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Обязанности Участника:**

**7.1.1.** Уплатить цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

**7.1.2.** Подписать и передать в ПАО Сбербанк Индивидуальные условия договора счета эскроу в соответствии с разделом 4 Договора, а также совершить иные необходимые действия в соответствии с требованиями ПАО Сбербанк в целях открытия счета эскроу.

**7.1.3.** В сроки, предусмотренные разделом 5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

**7.1.4.** После принятия Объекта по Передаточному акту нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Многоквартирном доме, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

В случае если Застройщик понес расходы по оплате вышеуказанных расходов и/или их часть за период после подписания Передаточного акта (после исполнения обязательства по передаче Объекта), Участник обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

**7.1.5.** Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами),

включая предоставление всех необходимых для государственной регистрации настоящего Договора документов, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и/или дополнительных соглашений к нему.

**7.1.6.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности на Объект в Органе регистрации прав,
- необходимых документов в целях внесения сведений об Объекте в ЕГРН;
- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

**7.1.7.** Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Субарендатором Земельного участка всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеперечисленных объектов), передачи Земельного участка в залог Кредитору, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

**7.2. Обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** Организовать строительство Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта.

**7.2.2.** По окончании строительства передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

**7.2.3.** Подписать и передать в ПАО Сбербанк Индивидуальные условия договора счета эскроу в соответствии с разделом 4 Договора, а также совершить иные необходимые действия в соответствии с требованиями ПАО Сбербанк в целях открытия счета эскроу.

**7.3.** Осуществить все действия, необходимые со стороны Застройщика, для государственной регистрации настоящего Договора.

**7.4.** Уступка прав Застройщика по настоящему Договору осуществляется только с письменного согласия ПАО Сбербанк.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**9.2.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**10.1.** Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

**10.2.** Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**10.3.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения Договора по вышеуказанным основаниям применяются правила о возврате денежных средств, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

**10.4.** В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, при условии оплаты Участником части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных ипотечным банком, Участник поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты расторжения настоящего Договора, полученную Застройщиком часть цены Договора, оплаченную Участником за счет кредитных средств, по реквизитам: расчетный счет: \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, корреспондентский счет № \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_ в счет погашения задолженности Участника по Кредитному договору.

В случае получения от Участника заявления об изменении реквизитов ипотечного банка, с приложением соответствующего уведомления, заверенного печатью ипотечного банка, Застройщик перечисляет денежные средства по реквизитам, указанным в уведомлении.

Собственные денежные средства Участника, уплаченные им в соответствии с разделом 4 Договора, возвращаются по согласованию с ипотечным банком либо банку в погашение имеющейся задолженности по кредиту по вышеуказанным реквизитам, либо Участнику, по указанным им банковским реквизитам, либо в депозит нотариуса на счет Участника.

**10.4.** В случае, если денежные средства возвращаются Участнику через депозит нотариуса, то Участник в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты сообщения Застройщика о перечислении денежных средств в депозит нотариуса возмещает Застройщику все документально подтвержденные расходы Застройщика в связи с перечислением денег в депозит нотариуса. В случае просрочки Участником возмещения указанных расходов Застройщика Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы понесенных Застройщиком расходов за каждый день просрочки.

Стороны договорились, что указанный в настоящем пункте порядок возврата денежных средств и применение к Участнику неустойки за просрочку возмещения расходов Застройщика применяется также при расторжении Договора по инициативе Застройщика и возврате в этом случае Застройщиком денежных средств Участнику.

**10.5.** В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

**10.6.** За просрочку, уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка

Российской Федерации, действующей Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

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

**10.8.** В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных пунктами 7.1.2, 7.1.5 Договора более чем на 10 (Десять) дней, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1% (Один) процент за каждый день просрочки от цены Договора.

**10.9.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**10.10.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**10.11.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**11.1.** Стороны пришли к соглашению, что цена Договора подлежит уточнению по завершении строительства Многоквартирного дома на основании данных обмеров Кадастрового инженера. Площадь Объекта устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Многоквартирного дома), изготовленного кадастровым инженером.

**11.2.** В случае отклонения Фактической общей приведенной площади от Проектной общей приведенной площади Объекта в сторону увеличения или в сторону уменьшения в пределах 1 (Одного) квадратного метра включительно, Стороны договорились, что цена Договора не подлежит изменению.

**11.3.** В случае изменения Фактической общей приведенной площади Объекта по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 1 (Один) квадратный метр, цена Договора определяется (уточняется) Сторонами расчетным путем в соответствии с настоящим пунктом Договора без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления дополнительного соглашения к Договору и указывается в Передаточном акте. Разница между Фактической общей приведенной площадью Объекта, определяемой по данным обмеров Кадастрового инженера и указанной в технической документации на Многоквартирный дом и включающей площадь жилого и вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас (с понижающим коэффициентом) и Проектной общей приведенной площадью Объекта, указанной в Приложении № 1 к Договору, умножается на стоимость одного квадратного метра, установленной в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** \_\_\_ **копеек**.

**11.4.** Если Фактическая общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами Кадастрового инженера увеличится более чем на 1 (Один) квадратный метр относительно Проектной общей приведенной площади, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком. Оплата возникшей разницы осуществляется Участником путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, указанным в уведомлении, но не позднее даты подписания Передаточного акта.

**11.5.** Если Фактическая общая приведенная площадь Объекта в соответствии с обмерами Кадастрового инженера уменьшится более чем на 1 (Один) квадратный метр относительно Проектной общей приведенной площади, то Застройщик осуществляет возврат Участнику долевого строительства разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Передаточного акта, на реквизиты указанные в настоящем Договоре.

**11.6.** 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.

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

**12.1.** Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Участником цены Договора в соответствии с разделом 4 Договора, а также неустойки (пени) и иных платежей (при наличии), предусмотренных Договором и/или действующим законодательством, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки, безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента его государственной регистрации до момента подписания Передаточного акта.

Участник долевого строительства (Цедент) обязан предупредить нового участника долевого строительства (Цессионарий) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала договора уступки с отметкой о его государственной регистрации, а также о рисках вызванных таким неуведомлением о неблагоприятных для него последствий.

**12.2.** В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

**12.3.** Уступка Участником прав требований вступает в силу после ее государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник и (или) новый участник долевого строительства.

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

**12.7.** Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о совершенной уступке прав требования по настоящему Договору в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты заключения договора уступки прав требования и предоставить Застройщику документы, подтверждающие уступку прав требований

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**13.1.** 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.

**13.2.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**13.3.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**13.4.** Любые уведомления / требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 14 Договора; в отношении Участника - по реквизитам, указанным в разделе 14 Договора.

**13.5.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**13.6.** Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: один экземпляр - для Застройщика: по одному экземпляру для – Участника и Органа регистрации прав.

**13.7.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Описание и основные характеристики Объекта.

- Приложение № 2 – План Объекта.

#### **14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

##### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Звездный»**

Место нахождения: 119027, ГОРОД МОСКВА, ПОСЕЛОК ВНУКОВО, УЛИЦА ЦЕНТРАЛЬНАЯ,

ДОМ 8Б, ПОМЕЩЕНИЕ 1103А ЭТАЖ 11

ИНН 9729301490 КПП 772901001

ОГРН 1207700398817

р/с 40702810138000201150

в ПАО Сбербанк

к/с 3010181040000000025

БИК 044525225

##### **Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **М.А. Арефьева**

М.П.

##### **Участник:**

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_ СНИЛС \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, проживающий (зарегистрированный) по адресу \_\_\_\_\_

р/с \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

в \_\_\_\_\_

Банке \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Тел.: \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

Фамилия, Имя, Отчество прописью

подпись

### ОПИСАНИЕ И ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение	<i>Жилое помещение</i>
Условный номер Объекта	
Секция (подъезд)	
Этаж	
Проектная общая приведенная площадь Объекта (кв. м.)	
Количество и площади комнат	
Жилая комната № 1 (кв. м.)	
Жилая комната № ... (кв. м.)	
Кухня (кв. м.)	
Коридор (кв. м.)	
Ванная комната (кв. м.)	
Санузел (кв. м.)	
Балкон (с коэффициентом 0,3) (кв. м.)	
Лоджия (с коэффициентом 0,5) (кв. м.)	

По окончании строительства Объект передается Участнику в следующей степени готовности:

- межкомнатные перегородки и стены санузлов не возводятся;
  - устройство стяжки пола, штукатурки стен и потолков не производится;
  - установка входной двери – металлической (без установки внутриквартирных столярных изделий (межкомнатных дверей, дверей на кухню в туалет, ванную комнату и т.п.);
  - монтаж системы отопления – установка приборов в соответствии с проектом;
  - подводка электрической сети - до щитка механизации в квартире с его установкой.
- Разводка кабелей по квартире, установка розеток, выключателей и выпусков под светильники не выполняется;
- выполнение внутренних инженерных систем горячего и холодного водоснабжения до ввода в квартиру (внутриквартирная разводка не выполняется);
  - выполнение внутренней инженерной системы канализации до патрубка доступного из квартиры (внутриквартирная разводка не выполняется);
  - выполнение внутренней инженерной системы общеобменной вентиляции до ввода в квартиру;
  - автоматическая пожарная сигнализация – в соответствии с проектом;
  - установка розетки системы радиовещания и оповещения – в соответствии с проектом;
  - остекление и отделка лоджий и балконов – в объеме проекта;
  - двухкамерные стеклопакеты в оконных проемах квартир;
  - установка подоконников и откосов не выполняется;
  - концевые сантехнические приборы и оборудование (фаянсы и смесители), полотенцесушители, кухонная электрическая плита на Объекте не устанавливаются.

Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией, не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению

Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в Приложении, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От лица Застройщика  
Генеральный директор**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ /М.А. Арефьева/  
М.П.

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
к Договору № \_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от \_\_\_\_\_ г.

**План Объекта**  
на \_\_\_\_\_ этаже

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**От лица Застройщика**  
**Генеральный директор**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_/М.А. Арефьева/  
М.П.

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

