

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №GF-II-[◆]

г. Москва

«__» _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Мосфилд», юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1197746553157, адрес местонахождения: 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., дом 3/2, строение 1, помещение 8, этаж 1 (далее – «**Застройщик**»), в лице Генерального директора Гниденко Льва Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация; пол: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____ (далее – «**Участник**»), с другой стороны,

далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

- (А) Застройщик является собственником Земельного участка с кадастровым номером: 77:07:0006004:20700 и осуществляет на Земельном участке строительство двух многоквартирных домов Жилого комплекса с подземной автостоянкой, по адресу: г. Москва, 2-ой Мосфильмовский переулок;
- (Б) Застройщиком получено Разрешение на строительство №77-183000-019828-2021 от 03.11.2021г., выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- (В) Застройщик разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями Российского законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства;
- (Г) Денежные средства Участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г., с изменениями и дополнениями.

НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

«**Бенефициар**» означает юридическое лицо – Застройщик, получивший в уполномоченном банке целевой кредит на реализацию Проекта строительства;

«**Гарантийные сроки**» означает периоды времени, определенные в пункте 7.6., в течение которых Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства, а также Оборудования;

«**ГК РФ**» означает Гражданский кодекс Российской Федерации;

«**Дата передачи**» означает «**30**» июня **2025** года или иная дата, дополнительно согласованная Сторонами;

«**Депонент**» означает Участник долевого строительства – владелец счета эскроу;

«**Депонируемая сумма**» означает сумма денежных средств в рублях Российской Федерации, подлежащая внесению на счет эскроу;

«**Договор**» означает настоящий договор участия в долевом строительстве, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются);

«**ЕГРН**» означает Единый государственный реестр недвижимости;

«ЕИСЖС» означает Единая информационная система жилищного строительства;
«Закон № 214-ФЗ» означает Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г., с изменениями и дополнениями;

«Земельный участок» означает земельный участок общей площадью **4 631 +/- 24 кв.м.**, расположенный по адресу: г. Москва, 2-ой Мосфильмовский переулок, кадастровые номера: 77:07:0006004:20700 категория земель: 2.6-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;

«Инструкция по эксплуатации» означает инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службе Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементах отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

«Кадастровый инженер» означает физическое лицо, имеющее действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера и право в соответствии с ФЗ №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О государственном реестре недвижимости» осуществлять кадастровый учет объектов капитального строительства или иной уполномоченный орган (организацию), который в соответствии с российским законодательством осуществляет функции по кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства;

«Машино-место» — нежилое помещение, индивидуально-определённая часть Проекта, предназначенное для размещения транспортного средства и не ограниченная ограждающей конструкцией, план размещения которого указан в **Приложении 5**;

«НДС» означает налог на добавленную стоимость;

«Оборудование» означает технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства;

«Обстоятельства непреодолимой силы» означает чрезвычайные события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: объявление войны, общественные беспорядки, эпидемии, блокады, землетрясения, наводнения, пожары или иные стихийные бедствия и другие события и обстоятельства, возникшие после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить разумными мерами, и которые препятствуют исполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору;

«Объект долевого строительства или ОДС» означает нежилое помещение (машино-место) входящее в состав Проекта строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания;

«Общее имущество» означает помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, а также лестничные площадки, лестницы, пандусы и общие площади на подземной автостоянке, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование (технические подвалы), крыши, несущие и не несущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Объекта долевого строительства и обслуживающее более одного помещения в Здании, земельный участок, на котором расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания и расположенные на указанном Земельном участке объекты, после его формирования под эксплуатацию Здания в соответствии требованиями Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г.;

«Общая площадь ОДС» означает площадь Объекта долевого строительства в пределах внутреннего периметра контура, указанная в **Приложении 4**, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

«Акт приема-передачи» означает документ, подтверждающий передачу Объекта долевого

строительства Участнику, составляемый Сторонами по форме, приведенной в **Приложении 1**;

«Проект строительства» означает строительство объекта капитального строительства двух многоквартирных домов Жилого комплекса с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва, 2-ой Мосфильмовский переулок, строительство которого осуществляется в пределах одного Разрешения на строительство №77-183000-019828-2021 от 03.11.2021г.;

«Проектная декларация» означает информацию в бумажном и/или электронном виде о Застройщике и Проекте строительства, а также требования к предоставлению и обновлению которой установлены Законом № 214-ФЗ;

«Проектная документация» означает проектную документацию Проекта строительства, подготовленную ООО «ТОП Проект»;

«Разрешение на ввод в эксплуатацию» означает документ, выданный Застройщику уполномоченным органом власти в установленном порядке в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, удостоверяющий выполнение строительства Здания/Зданий в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Здания/Зданий градостроительному плану Земельного участка, а также Проектной документации, или иной документ, выполняющий аналогичную функцию в случае изменения российского законодательства;

«Разрешение на строительство» означает документ, выданный Застройщику Комитетом государственного строительного надзора города Москвы №77-183000-019828-2021 от 03.11.2021 года, согласно которому Застройщик имеет право осуществлять строительство на Земельном участке в соответствии с Проектной документацией;

«Регистрирующий орган» означает государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с российским законодательством по месту нахождения Здания;

«Счет эскроу» означает специальный счет эскроу, открытый в уполномоченном банке для учета и блокирования, внесенных Участником долевого строительства денежных средств, в счет оплаты Цены Договора;

«Уведомление о готовности к передаче» означает информацию о завершении строительства (создания) Здания, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также о необходимости приемки Объекта долевого строительства и последствиях бездействия Участника;

«Участник долевого строительства» это физическое, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель имеющие намерение приобрести в собственность жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме и или ином объекте недвижимости по договору участия в долевом строительстве;

«Фактическая площадь ОДС» означает площадь Объекта долевого строительства, определенная по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с требованиями законодательства РФ;

«Цена Договора» означает общую сумму долевого участия Участника, размер которой указан в пункте 3.1. Договора;

«Эскроу-агент» означает уполномоченный банк
полное фирменное наименование: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)
сокращенное фирменное наименование: Банк ВТБ (ПАО)
генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1000
место нахождения и адрес: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А
почтовый адрес: Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, 43, стр. 1, г. Москва, 109147
адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru
номер телефона: 8-800-100-24-24

1.1. В настоящем Договоре, если иное не вытекает из контекста:

1.1.1. под днями подразумеваются календарные дни;

1.1.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;

- 1.1.3. слова «в том числе», «включая» и «включающий» рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;
- 1.1.4. слова, используемые в единственном числе, включают в себя и значение множественного числа, и наоборот;
- 1.1.5. заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;
- 1.1.6. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или Приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт или Приложение настоящего Договора;
- 1.1.7. ссылки на Застройщика и Участника подразумевают также уполномоченные органы, представителей, работников и правопреемников этих Сторон;
- 1.1.8. за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре, в случае если требуется получение одобрения или согласия Застройщика либо Участника, то они считаются действительными только в случае, если даны в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Проект строительства (объект капитального строительства) и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Проекта строительства (объекта капитального строительства) 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 Проекта строительства (объекта капитального строительства) принять Объект долевого строительства.
- 2.2. Объект долевого строительства входит в состав Проекта строительства, строительство которого осуществляет Застройщик на Земельном участке. Основные характеристики Проекта строительства в соответствии с Проектной документацией приведены в **Приложении 3**.
- 2.3. Настоящим Участник уведомлен, что указанный адрес Земельного участка является адресом строительной площадки, адрес Объекта долевого строительства будет присвоен после окончания его строительства.
- 2.4. Проектируемый план Объекта долевого строительства и план расположения Объекта долевого строительства в Здании приведены в **Приложении 5**.
- 2.5. В **Приложении 4** указана Общая площадь ОДС, в то время как Фактическая площадь ОДС будет определена на основании обмеров Кадастрового инженера, производимых после окончания строительства Здания.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики ОДС, указанные в документации кадастрового инженера после ввода в эксплуатацию Проекта строительства, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в **Приложении 4**.
- 2.6. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник приобретает доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество, пропорциональные размерам Фактической площади ОДС.

- 2.7. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, в споре или под арестом не состоят.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора

- 3.1. Оплата Цены Договора в размере [◆] ([сумма прописью]) рублей (все налоги включены), производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу на следующих условиях:
- 3.1.1. Участник открывает специальный счет эскроу в **Банк ВТБ (ПАО)** (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от [◆]ФИО (Депонента), являющегося владельцем счета эскроу (Счет эскроу), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего
- Эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО);**
Депонент: [◆]ФИО;
Бенефициар: Застройщик;
Депонируемая сумма: [◆] ([сумма прописью]) рублей;
Срок депонирования: до «30» декабря 2024 года (включительно).
- 3.1.2. Депонируемая сумма в размере [◆] ([сумма прописью]) рублей вносится Депонентом на счет эскроу не позднее 5 (Пяти) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.1.3. Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу.
- 3.1.4. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).
- 3.1.5. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.
- 3.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в п. 3.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу.
- 3.3. Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора.
- 3.4. В случае изменения суммы депонирования заключается дополнительное соглашение между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.
- 3.5. Цена Договора, в том числе, включает в себя следующие расходы:

- расходы в соответствии с целями, указанными в части 1 ст. 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- расходы на подготовительные, предпроектные, проектно-изыскательские, строительные-монтажные работы;
- расходы по приобретению земельных участков, используемых для строительства;
- затраты по уплате земельного налога и иных налогов, сборов, предусмотренных действующим законодательством РФ;
- расходы по благоустройству территории, в том числе прилегающей;
- расходы по переустройству существующих сетей, объектов инфраструктуры и/или их выносу из зоны застройки;
- расходы на оплату услуг, связанных с привлечением участников долевого строительства;
- расходы на оплату услуг по выполнению функций технического заказчика при строительстве Здания;
- расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено проектной документацией, и подлежащих передаче эксплуатирующим организациям в соответствии с действующим законодательством;
- расходы на создание (реконструкцию) объектов, возведение которых предусмотрено градостроительными планами, техническими условиями, договорами о развитии застроенной территории;
- расходы на создание иных объектов инфраструктуры необходимых для ввода в эксплуатацию и нормального функционирования Здания;
- расходы на рекламу;
- погашение полученных (привлеченных) для строительства Объекта денежных средств, ценных бумаг или иного имущества по договорам, основанных не на долевом участии в строительстве, и исполнение иных денежных (имущественных) обязательств, включая оплату процентов, вытекающих из указанных договоров;
- оплату необходимых государственных пошлин;
- оплату затрат на страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения Участнику по договору со страховой организацией.

3.6. Стороны признают, что экономия, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства на строительство ОДС, и стоимостью всех материалов, работ и услуг, необходимых для ее строительства (создания), при наличии такой разницы, будет являться вознаграждением Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства.

В случае превышения затрат на строительство ОДС относительно денежных средств, внесенных Участником, указанная разница будет являться убытками Застройщика.

Окончательная сумма указанных вознаграждений или убытков определяется Застройщиком самостоятельно после ввода Здания в эксплуатацию на дату подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Проектная декларация размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

4.2. Застройщик обязуется:

4.2.1. осуществлять строительство Проекта строительства квалифицированно, с надлежащим качеством, в соответствии с Проектной документацией, Разрешением на строительство, применимыми строительными нормами и правилами (СНиП), техническими регламентами, Проектной декларацией, в соответствии с требованиями любых иных применимых норм российского законодательства, а также с учетом требований к Объекту долевого строительства, изложенных в **Приложении 4.5**;

4.2.2. осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функции технического надзора, генерального подрядчика, подрячика и т.д.

4.2.3. с учетом положений пункта 7.4., обеспечить соответствие качества Объекта долевого строительства положениям настоящего Договора, Проектной документации, применимым строительным нормам и правилам (СНиП), техническим регламентам, Проектной декларации, а также требованиям любых иных применимых норм российского законодательства;

4.2.4. завершить строительство Проекта строительства и передать Объект долевого строительства Участнику в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

4.2.5. проявлять осмотрительность и осторожность при выборе генерального подрячика для реализации Проекта строительства.

4.2.6. передать Участнику не позднее даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства;

4.2.7. осуществлять приемку в соответствии с российским законодательством у подрядных организаций результатов выполненных работ;

4.2.8. завершить строительство Здания, включая все работы, необходимые для проектирования, строительства, внешнего благоустройства, обеспечения внешней и внутренней инфраструктурой, ввода в эксплуатацию Здания и постановки на кадастровый учет не позднее **«30» июня 2025 г.**

4.2.9. надлежащим образом исполнять любые иные обязательства Застройщика, установленные настоящим Договором, а также действующим российским законодательством, включая, но не ограничиваясь, Законом № 214-ФЗ.

4.3. Участник обязуется:

4.3.1. оказывать Застройщику необходимое содействие при осуществлении строительства Здания по вопросам, участие Участника в которых необходимо;

- 4.3.2. оплатить Цену Договора и осуществлять другие платежи в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 4.3.3. принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи;
- 4.3.4. до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства: не производить несогласованные надлежащим образом изменения, перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, не менять места расположения и конфигурацию противопожарных систем (сигнализация, спринклерное пожаротушение) Объекта долевого строительства, а также не производить работы, затрагивающие конструктив и фасад Здания. В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем подпункте Договора, Застройщик имеет право за счет Участника привести Объект долевого строительства и (или) конструктив или фасад Здания в состояние, соответствующее Проектной документации. В случае если несогласованные надлежащим образом изменения (указанные в настоящем пункте), произведенные Участником, привели к убыткам Застройщика и (или) третьих лиц, то Участник несет ответственность и возмещает убытки в полном объеме;
- 4.3.5. с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.14. нести бремя содержания Объекта долевого строительства, а также Здания в части, приходящейся на Участника, в том числе расходы по коммунальным платежам, по оплате услуг управляющей компании;
- 4.3.6. одновременно с подписанием Акта приема-передачи Участник обязуется заключить с управляющей компанией (правомочной на дату подписания Акта приема-передачи) договор управления Зданием на оказание такой организацией услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и охране Здания и Объектов долевого строительства, а также прилегающей территории и зоны благоустройства, предоставления коммунальных и иных услуг, связанных с обеспечением функционирования Здания и Объектов долевого строительства.
- 4.3.7. надлежащим образом исполнять иные обязательства Участника, предусмотренные настоящим Договором и действующим российским законодательством, включая, но не ограничиваясь, Законом № 214-ФЗ.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

- 5.1. После завершения строительства Проекта строительства, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и постановки на государственный кадастровый учет органом осуществляющий государственный кадастровый учет, Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в порядке и сроки, указанные в настоящей статье 5 ниже, но в любом случае не позднее Даты передачи.
- 5.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику в любое время после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию и постановки на государственный кадастровый учет, а Участник обязуется принять такое исполнение.
- 5.3. Если станет очевидно, что Застройщик не может завершить строительство Проекта строительства в срок, указанный в пункте 4.2.8., он обязуется не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания этого срока направить Участнику соответствующее уведомление с указанием причин задержки и предложением об изменении Договора. Участник обязуется предоставить согласие на изменение срока завершения строительства или отказ от продления такого срока в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. При этом Дата передачи будет считаться измененной в случае подписания Сторонами и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.

- 5.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до Даты передачи обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства (создания) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - "**Уведомление о готовности к передаче**") с приложением копии Разрешения на ввод в эксплуатацию. Если Застройщик в соответствии с пунктом 5.2 намерен досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства, то он вправе направить Уведомление о готовности к передаче ранее установленного настоящим пунктом срока.
- 5.5. В Уведомлении о готовности к передаче Застройщик также сообщает Участнику о необходимости приемки Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ. Застройщик обязан направить Участнику Уведомление о готовности к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручить Участнику лично под расписку.
- 5.6. С учетом положений пункта 7.4., на момент передачи Объекта долевого строительства он должен соответствовать техническому описанию, содержащемуся в **Приложении 4-5** к Договору, а также Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, Проектной декларации, а также иным обязательным требованиям применимого российского законодательства и настоящего Договора.
- 5.7. Участник осуществляет проверку состояния Объекта долевого строительства на предмет соответствия условиям настоящего Договора и производит приемку Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Уведомления о готовности к передаче. Объект долевого строительства передается Участнику без какой-либо отделки.
- 5.8. Приемка-передача Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику подтверждается Актом приема-передачи, составляемым Сторонами по завершении проверки Объекта долевого строительства Участником.
- 5.9. В случае если в ходе приемки Объекта долевого строительства Участником будут выявлены недостатки Объекта долевого строительства и их несоответствие требованиям, изложенным в пункте 5.6. Договора с учетом положений п.7.4. Договора, Участник вправе заявить требования, указанные в пункте 7.7. Договора, а также отказаться от подписания Акта приема-передачи до полного исполнения Застройщиком своих обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7., потребовав при этом от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объекта долевого строительства.
- 5.10. После подписания Акта приема-передачи Сторонами или Застройщиком в случае, предусмотренном пунктом 5.14., Участник не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта долевого строительства, которые не были выявлены Участником при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в акте о наличии недостатков, предусмотренном в пункте 5.9.
- 5.11. Участник не имеет права требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства до даты оплаты Цены Договора в полном объеме. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный настоящим Договором. При этом в случае удержания Застройщиком Объекта долевого строительства после готовности к передаче до полной оплаты Цены Договора Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в полном объеме.
- 5.12. По требованию Застройщика при подписании Акта приема-передачи Стороны подписывают акт сверки расчетов по настоящему Договору либо включают соответствующие положения в Акт приема-передачи.

- 5.13. При условии получения Участником Уведомления о готовности к передаче или невозможности доставки Участнику Уведомления о готовности к передаче в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи, если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства или отказывается его принимать по любым причинам, за исключением причины, указанной в пункте 5.9.
- 5.14. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается надлежащим образом исполненным с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи или с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в соответствии с пунктом 5.13.

6. ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Застройщик до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. До момента подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. Застройщик обязуется осуществлять охрану, нести эксплуатационные расходы, а также нести все иные расходы, связанные с обеспечением сохранности Объекта долевого строительства. После подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. указанные выше расходы несет Участник.
- 6.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику или составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 7.1. Стороны признают, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию является подтверждением соответствия Здания Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических и градостроительных регламентов, Проектной декларации, иным обязательным требованиям российского законодательства, а также положениям настоящего Договора.
- 7.2. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям, приведенным в пункте 5.6. Договора, и иным обязательным требованиям и положениям настоящего Договора.
- 7.3. Стороны признают, что не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не являются существенным изменением Проектной документации следующие изменения в Объекте долевого строительства и/или Проекта строительства:
- 7.3.1. создание не предусмотренных Проектной документацией дополнительных жилых и нежилых помещений Здания, или ликвидация таких помещений, не относящихся к Объекту долевого строительства и не приводя к ухудшению качества Объекта долевого строительства;
- 7.3.2. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, изменение конфигурации инженерных систем Проекта строительства, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделка фасадов, при условии, что замены и изменения, предусмотренные настоящим

пунктом, должны производиться на аналогичные по качеству и не должны приводить к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на изменение указанных в настоящем пункте характеристик Проекта строительства и/или Объекта долевого строительства.

- 7.4. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства Стороны понимают такое нарушение, которое препятствует использованию Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением, предусмотренным настоящим Договором.
- 7.5. Гарантийные сроки составляют:
- 7.5.1. для Объекта долевого строительства, за исключением Оборудования, - 5 (пять) календарных лет, которые исчисляются с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи или даты составления Застройщиком Акта приема-передачи в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13.;
- 7.5.2. для Оборудования - 3 (три) календарных года с даты подписания первого Акта приема-передачи объектов долевого строительства, входящих в состав Здания.
- 7.6. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, в том числе которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с Участником, данный срок должен быть разумным.
- 7.7. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что такое качество выявлено в течение Гарантийных сроков.
- 7.8. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах Гарантийных сроков, если указанные недостатки возникли вследствие следующих обстоятельств:
- 7.8.1. нормальный износ Объекта долевого строительства и/или Проекта строительства или их частей;
- 7.8.2. нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, и т.д.;
- 7.8.3. устранение Участником выявленных недостатков Объекта долевого строительства самостоятельного либо с привлечением третьих лиц без обращения к Застройщику;
- 7.8.4. нарушение Участником предоставленной Застройщиком Инструкции по эксплуатации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с действующим российским законодательством и настоящим Договором.
- 8.2. В случае нарушения Участником установленного Договором срока внесения платежа/платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

- 8.3. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику пени в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В случае если Застройщик задерживает передачу Объекта долевого строительства, то указанный размер пени рассчитывается от цены Объекта долевого строительства, указанной в **Приложении 4**, передача которого Участнику была задержана.
- 8.4. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств.
- 8.5. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.
- 8.6. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 8.7. При нарушении Участником порядка оплаты, предусмотренного в п.3.2. настоящего Договора и перечисление Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика (в следствии ошибки и т.д.) Застройщик не принимает такой платеж. По факту нарушения порядка оплаты Застройщик информирует Участника и осуществляет возврат денежных средств Участнику. При этом Застройщик имеет право удержать из суммы перевода размер комиссии банка за перевод денежных средств, а Участник дает свое согласие подписанием настоящего Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств непреодолимой силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства непреодолимой силы.
- 9.2. Обязанность доказывания факта наступления и продолжительности Обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства.
- 9.3. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после начала действия Обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств непреодолимой силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

В случае если Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, не направит или несвоевременно направит извещение о наступлении и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на действие Обстоятельств непреодолимой силы, за исключением случаев, когда сами Обстоятельства непреодолимой силы препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения факта наступления Обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.4. После прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, заявившая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении.

В случае если Сторона не направит или несвоевременно направит указанное извещение, то она будет обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением о прекращении Обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.5. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.
- 9.6. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 9.7. Сторона, для которой создались Обстоятельства непреодолимой силы, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного такими обстоятельствами ущерба для другой Стороны.
- 9.8. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, или в данный момент имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств непреодолимой силы продлится более 3 (трех) месяцев, или если Обстоятельство непреодолимой силы представляет собой внесение изменений в применимое российское законодательство, Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к настоящему Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким образом к предусмотренным при заключении Договора условиям. Если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение 30 (тридцати) дней с момента начала переговоров, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Договора.

10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в ЕГРН и действует до полного исполнения принятых на себя Сторонами обязательств. Стороны договорились, что в силу статьи 425 ГК РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.
- 10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 10.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с даты уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 10.4. Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию Договора в Регистрирующий орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии эскроу-счета, а также получения от Участника документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, перечисленных в **Приложении 2**, и в последующем осуществлять все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Договора.
- 10.5. Если в процессе регистрации Договора Регистрирующий орган запросит какой-либо дополнительный документ или информацию или потребует изменить и/или дополнить положения Договора в целях его государственной регистрации, Стороны обязуются незамедлительно подписать любые соглашения о внесении изменений и дополнений в

Договор, которые, при этом, не должны изменять договоренности в отношении его коммерческих условий, достигнутые между Сторонами при согласовании Договора.

- 10.6. В случае внесения изменений и/или дополнений в Договор Застройщик обязуется передать соответствующие документы на государственную регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника документов, необходимых с его стороны для государственной регистрации изменений и/или дополнений в Договор.
- 10.7. Расходы по государственной регистрации Договора Стороны несут в соотношении 50/50. Расходы на государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору несет Сторона, по чьей инициативе было заключено соответствующее дополнительное соглашение.

11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Договор может быть досрочно прекращен по основаниям, предусмотренным Договором и действующим российским законодательством.
- 11.2. Договор может быть досрочно прекращен:
 - 11.2.1. по соглашению Сторон;
 - 11.2.2. в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором или применимым российским законодательством;
 - 11.2.3. по решению суда, в случае досрочного расторжения по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и применимым российским законодательством.
- 11.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством и Договором.
- 11.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) при просрочке оплаты Цены Договора Застройщику путем ее внесения на счет эскроу в порядке, установленном в п. 3.4, 3.5. настоящего Договора, более чем на 2 (два) месяца.

При этом Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор по указанному основанию, при условии направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования не ранее чем за 30 (тридцать) дней до расторжения Договора, и при неисполнении Участником в этот срок требования Застройщика.
- 11.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 11.1., 11.2. Договора, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Депоненту. Эскроу-агент перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.
- 11.6. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) в следующих случаях:
 - 11.6.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором на два месяца;

- 11.6.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7. Договора;
 - 11.6.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренных пунктом 4.2.2. настоящего Договора;
 - 11.6.4. Договор не будет зарегистрирован в течение 60 (шестидесяти) рабочих дней с даты его подписания по обстоятельствам, за которые Участник не отвечает. В случае обстоятельств непреодолимой силы срок соразмерно переносится до момента прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы;
 - 11.6.5. в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.
- 11.7. Участник не имеет права на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.
 - 11.8. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:
 - 11.8.1. прекращения или приостановления строительства Здания, при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику до Даты передачи;
 - 11.8.2. существенного изменения Проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства, указанного в **Приложении 4** к настоящему Договору;
 - 11.8.3. изменения назначения Общего имущества Здания и/или иных нежилых помещений, входящих в состав Здания;
 - 11.8.4. в иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.
 - 11.9. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Депоненту. Эскроу-агент перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.
 - 11.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктами 11.1., 11.2., 11.6. Договора, 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.
 - 11.11. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Участником эскроу-агенту оригинала Соглашения о расторжении настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию. При открытии счета эскроу, Участник обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если на дату расторжения настоящего Договора Здание введено в эксплуатацию и денежные средства перечислены Эскроу-агентом Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный Участником счет.

12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ

- 12.1. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 12.2. Уступка Участником прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 12.3. Участник обязан уведомить Застройщика о передаче прав и обязанностей по настоящему Договору третьему лицу, путем направления информационного письма Застройщику с указанием нового участника долевого строительства. Информационное письмо Застройщику Участник предоставляет до заключения договора уступки прав.
- 12.4. В случае уступки Участником, являющегося владельцем счета эскроу, прав требования по настоящему Договору, с момента государственной регистрации договора, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
- 12.5. Договор уступки прав подлежит обязательной государственной регистрации и вступает в силу с даты государственной регистрации в ЕГРН.
- 12.6. По требованию Участника, для целей государственной регистрации договора уступки права требования, Застройщик предоставляет справку об исполнении финансовых обязательств Участником по настоящему Договору, а также относительно фактического исполнения обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.
- 12.7. Для целей учета Застройщиком Участников долевого строительства после государственной регистрации договора уступки права требования Участник обязуется в течение 10 (десяти) дней предоставить Застройщику информацию о факте регистрации договора уступки права требования.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 13.1. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в ЕГРН в порядке, установленном российским законодательством. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется, по выбору Участника, Участником самостоятельно или силами Застройщика.
- 13.2. Застройщик обязан передать Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию в Регистрирующий орган не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения.
- 13.3. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Здания, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 14.1. Уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной форме, адресованы соответствующей Стороне по адресу, указанному ниже, или по другому адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила

другую, и (за исключением случаев, когда иной способ доставки специально предусмотрен настоящим Договором) доставлены заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручены лично под расписку с одновременным направлением копии такого уведомления по факсу или электронной почте.

- 14.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях нижеуказанных реквизитов и контактных лиц для направления уведомлений, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Уведомления, направленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом. Все риски, связанные с неуведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.

Уведомления Застройщику направляются по следующему адресу:

125167, Россия, Москва, Аркус III, Ленинградский пркт. д.37А, корп.4, 11 этаж, офис компании «AB Development».

Телефон: +7 495 287-07-77

Электронные адреса: Tomm@abdevelopment.ru

- 14.3. Уведомления Участнику направляются по следующему адресу:

Телефон: _____

Электронный адрес: _____

- 14.4. Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении или в расписке о получении.
- 14.5. При невозможности вручения уведомления соответствующей Стороне, в том числе в связи с отсутствием адресата или неявкой представителя адресата в почтовое отделение, уведомление считается доставленным (полученным) в дату, указанную в извещении об отсутствии адресата по адресу.

15. РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 15.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 15.2. Все споры между Сторонами, возникающие в связи с исполнением, прекращением или недействительностью настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.
- 15.3. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение 15 (пятнадцати) дней и сообщить заявителю о результатах ее рассмотрения. Ответ на претензию дается в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.
- 15.4. В случае если возникший спор не урегулирован в досудебном порядке в течение 30 (тридцати) дней с момента направления соответствующей претензии, Стороны имеют право передать спор на рассмотрение суда в соответствии с правилами подведомственности и подсудности, установленными действующим законодательством Российской Федерации.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 16.1. Участник настоящим подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора он полностью дееспособен, находится в здравом уме, понимает значение своих действий, дает им полный отчет и руководит ими, не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения какого-либо представителя Сторон с представителями другой Стороны или третьими лицами или под влиянием стечения тяжелых жизненных обстоятельств.
- 16.2. Установленные в настоящем Договоре обязательства приняты Сторонами свободно и по своей доброй воле и не наносят Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.
- 16.3. Настоящий Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно Объекта долевого строительства.
- 16.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон и подлежат регистрации в соответствии с требованиями российского законодательства. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 16.5. Если какое-либо положение Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности, законности остальных положений настоящего Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке, но в этом случае Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры для согласования таких изменений в Договор, которые в наибольшей степени соответствуют целям недействительного положения.
- 16.6. За исключением случаев, указанных в пунктах 9.8. и 10.5. Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.
- 16.7. Одновременно с подписанием Договора Участник обязуется предоставить Застройщику документы, указанные в **Приложении №2** к Договору.
- 16.8. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация:
 - 16.8.1. является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны;
 - 16.8.2. должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов;
 - 16.8.3. получена из официальных и/или иных открытых источников;
 - 16.8.4. раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны;
 - 16.8.5. раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору;

- 16.8.6. раскрывается потенциальным приобретателям Объекта долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по настоящему Договору.
- 16.9. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года №152-ФЗ Участник, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Застройщику на обработку любых предусмотренных действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участникам Застройщику данных документа, удостоверяющего личность и т.д.
- 16.10. Договор составлен на русском языке в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Регистрирующего органа и один экземпляр для Эскроу-агента.
- 16.11. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и включают следующие документы:
- Приложение 1 Форма Акта приема-передачи;
 - Приложение 2 Документы предоставляемые Участником для государственной регистрации Договора;
 - Приложение 3 Основные характеристики Проекта строительства;
 - Приложение 4 Перечень, основные характеристики и цена Объекта долевого строительства;
 - Приложение 5 План Объекта долевого строительства и схема расположения Объекта долевого строительства.

18. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ООО «СЗ «Мосфилд»

ОГРН 1197746553157

ИНН/КПП 9703001501/ 770301001

Юридический адрес:

125009, г. Москва,

Большой Кисловский пер., дом 3/2, строение 1,
помещение 8, этаж 1

Банковские реквизиты:

р/с 40702810209800000676

БИК 044525187

БАНК ВТБ (ПАО)

к/с 30101810700000000187

Участник:

Адрес регистрации:

От имени Застройщика:

От имени Участника:

✓

Гниденко Л. В.
Генеральный директор
м.п.

✓

ФОРМА АКТА ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Мосфилд», юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1197746553157, адрес местонахождения: 125009, г. Москва, Большой Кисловский пер., дом 3/2, строение 1, помещение 8, этаж 1 (далее - "**Застройщик**"), в лице Генерального директора Гниденко Льва Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

ФИО, _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация; пол: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, (далее - "**Участник**"), с другой стороны

далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**", составили настоящий Акт приема-передачи в соответствии с условиями **Договора участия в долевом строительстве №GF-II-[◆] от «__» _____ 202_г.** (далее - "**Договор**"), согласно которому:

Застройщик передал, а Участник принял следующий Объект долевого строительства:

[Включается описание Объекта долевого строительства в соответствии с техническими документами, выданными Кадастровым инженером].

Настоящим Участник подтверждает, что ему одновременно с подписанием настоящего Передаточного акта передана Инструкция по эксплуатации, являющаяся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Состояние Объекта долевого строительства соответствует условиям Договора и у Участника отсутствуют какие-либо претензии к Застройщику.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Застройщика:

✓ _____

Гниденко Л. В.

Генеральный директор

м.п.

УТВЕРЖДАЮ

От имени Участника:

✓ _____

**ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ УЧАСТНИКОМ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА**

1. Перечень для юридических лиц:

- 1.1. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц не позднее 5 (пяти) дней до даты подписания Договора - оригинал.
- 1.2. Устав (со всеми изменениями к нему) - нотариально заверенная копия.
- 1.3. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (ОГРН) - нотариально заверенная копия.
- 1.4. Свидетельство о регистрации в качестве налогоплательщика - нотариально заверенная копия.
- 1.5. Протокол (решение) о назначении на должность Генерального директора - нотариально заверенная копия.
- 1.6. Решение (протокол) об одобрении Договора соответствующим компетентным органом юридического лица в качестве крупной сделки или сделки, в которой имеется заинтересованность, с указанием общей стоимости и основных характеристик Объектов долевого строительства, приобретаемых по Договору, или справка (за подписью Генерального директора и главного бухгалтера), подтверждающая, что такое одобрение не требовалось - оригинал.
- 1.7. Нотариально удостоверенная доверенность от имени Участника на представление его интересов в регистрирующем органе - оригинал.

ИЛИ

2. Перечень для физических лиц:

- 2.1. Паспорт - оригинал при личной подаче документов на регистрацию; копия при подаче через представителя по доверенности;
- 2.2. Нотариально заверенное согласие супруга на заключение Договора или нотариально заверенное подтверждение того, что на дату заключения Основного договора Участник в браке не состоит - оригинал.
- 2.3. Нотариально удостоверенная доверенность от имени Участника на представление его интересов в регистрирующем органе - оригинал.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

✓ _____
Гниденко Л. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

✓ _____

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Проект.

Проектом строительства предусматривается строительство жилого комплекса, состоящего из двух многоэтажных жилых корпусов переменной этажности с цокольными этажами, расположенными непосредственно под каждым корпусом. Общая площадь жилого комплекса составляет **20 816,31 кв.м.** Суммарно предусмотрено **54** квартиры, **27** кладовых помещений и **2** коммерческих помещения. Жилые корпуса объединены двумя подземным этажами с автостоянкой на **94** машино-места, на которых также размещены помещения ФОК, технические помещения и нежилые помещения для обслуживания жилой застройки. Проект расположен на Земельном участке, общей площадью **4 631 +/- 24 кв.м.**

2. Архитектурные решения зданий Проекта строительства.

Наружные стены: несущие из монолитного железобетона, толщиной – 180-400 мм. Устройство эффективных наружных ограждающих конструкций зданий, с двухслойным решением по утеплению здания. Минераловатные плиты – 90 кг/м³ толщиной 50 мм, минераловатные плиты – 35 кг/м³ толщиной 100 мм.

Воздушный зазор – 80-150 мм, облицовка – натуральный камень, алюминиевые композитные панели; заполнение оконных проемов – алюминиевый профиль с двухкамерными стеклопакетами.

Межквартирные перегородки: газобетонные блоки толщиной 200мм.

Технические балконы для установки наружных блоков систем кондиционирования расположены с 1-го этажа Здания и выше с выходом из лестнично-лифтового узла.

Кровля в здании - неэксплуатируемая. Водосток с кровли внутренний в водоприемные воронки.

Количество подземных этажей жилого комплекса -**3**, из них:

- -1-ый уровень: цокольный этаж с нежилым помещением хозяйственного назначения (кладовые) в кол-ве **27** шт. и коммерческим помещением БКФН в кол-ве **2** шт.
- -2-ой уровень: подземный паркинг на **32** машино-места, помещения ТП, ИТП, СС, ВРУ, РУ, ГРЩ, насосная ХВС+АПТ, приточно-вытяжная вентиляция ФОКа, вентиляторы ДУ и помещения физкультурно-оздоровительного комплекса (ФЗ.6).
- -3-ий уровень: подземный паркинг на **62** машино-места, приточная и вытяжная вентиляция паркинга, ВРУ, вентиляторы ДУ, КНС, помещение для опорожнения уборочной техники.

Количество надземных этажей -**18** (башня А), **14** (башня Б), из них:

- 1-ый этаж (башня А, Б) - вестибюль жилой секции, 4-х комнатная квартира, лифтовой холл, помещение колясочной, подсобные помещения, техническое помещение, помещение для сбора мусора, санузел для МГН, лестничная клетка.
- 2-ой этаж (башня А, Б) – 2-ой свет вестибюля жилой секции, 6-ти комнатная квартира, лифтовой холл, подсобное помещение, техническое помещение, помещение для сбора мусора, лифтовой холл, лестничная клетка.
- 3-16 этажи (башня А), 3-12 этажи (башня Б) - типовые этажи – квартиры, лифтовые холлы, технические балконы, технические помещения, помещения для сбора мусора, лестничная клетка.
- 17-18 этажи (башня А), 13-14 этажи (башня Б) - двухуровневые пентхаусы, лифтовые холлы, технические помещения, лестничные клетки, пожаро-безопасные зоны.

Количество лифтов: **2 шт.** (башня А), **2 шт.** (башня Б).

Степень огнестойкости – I.

Класс конструктивной пожарной опасности – С0.

Класс энергоэффективности – очень высокий А+.

Класс сейсмоактивности – 5.

3. Конструктивные решения.

Конструктивная схема жилого комплекса: монолитный железобетонный рамно-связевой каркас. Жилые корпуса имеют по одному ядру жесткости.

Основные конструктивные элементы:

- Фундаменты стилобатной части — монолитная железобетонная плита толщиной 500 мм на естественном основании с локальными утолщениями до 1000 мм.
- Несущие стены монолитные железобетонные толщиной 180, 200, 250, 300, 350, 400 мм.
- Несущие колонны монолитные железобетонные сечениями 300x300, 400x400, 600x600, 400x1000, 500x1200, 600x1200, круглые диаметром 300 мм.
- Перекрытия монолитные железобетонные толщиной 200, 250, 300, 350 и 400 с капителями 600мм и контурными балками.
- Лестничные марши и площадки монолитные железобетонные.

4. Благоустройство.

Выполняются работы по мощению основных проездов и второстепенных пешеходных дорожек, размещению детских площадок и площадок для отдыха, предусматривается освещение территории. Выполняется устройство газонов и кустарников, а также посадка деревьев.

5. Инженерные системы.

5.1. Теплоснабжение и отопление.

Теплоснабжение жилого комплекса осуществляется от индивидуального теплового пункта (ИТП), расположенного на -2 уровне.

Система отопления жилой части – двухтрубная, тупиковая с коллекторно-лучевой поэтажной разводкой, однозонная, с нижней разводкой магистральных трубопроводов под потолком -2 этажа.

Приборы отопления квартир подключаются к поэтажной гребёнке через поквартирный коллектор, с нижней (внутрипольной) разводкой подающих и обратных трубопроводов.

Приборы отопления в жилых помещениях – внутрипольные конвекторы.

Для предотвращения попадания потоков холодного воздуха внутрь зданий на входах в вестибюли жилых корпусов предусмотрены воздушно-тепловые завесы с электрическим и водяным подогревом. На въездных воротах в автостоянку предусмотрены водяные воздушно-тепловые завесы. Все счётчики тепловой энергии в здании оборудованы импульсным выходом и возможностью передачи сигнала на диспетчерский пункт.

Для регулирования теплоносителя приточных вентиляционных установок и ВТЗ, предусмотрено установка узлов регулирования.

5.2. Вентиляция и кондиционирование.

В жилом корпусе предусмотрены следующие виды вентиляции:

- ✓ вентиляция жилого фонда (механическая вытяжка из санузлов и кухонь, естественный приток);
- ✓ общеобменная приточно-вытяжная механическая вентиляция кладовых;
- ✓ общеобменная приточно-вытяжная механическая вентиляция подземной автостоянки;
- ✓ общеобменная вентиляция технических помещений;

Предусмотрена точка подключения для квартирной приточной вентиляции.

Для обеспечения требуемого микроклимата в жилых помещениях предусматривается возможность установки собственниками квартир системы кондиционирования воздуха. Предусмотрена возможность установки наружных блоков систем кондиционирования на техническом балконе каждого этажа.

Здание оборудовано необходимыми системами противодымной вентиляции в соответствии с требованиями противопожарных норм.

5.3. Водоснабжение.

В каждом корпусе предусматривается двузонная система холодного и горячего водоснабжения с механической циркуляцией:

-1 зона с 1 по 9 этажи,

-2 зона с 10 по 18 этажи.

Индивидуальные водомерные узлы с импульсным выходом на подаче холодной воды и на подаче горячей воды для каждой жилой квартиры расположены в квартирных шахтах для инженерных коммуникаций, находящихся непосредственно внутри квартиры.

В жилых квартирах, на каждом стояке горячего водоснабжения предусматривается вывод под монтаж водяного полотенцесушителя.

Водоразборные стояки холодной, горячей воды, а также циркуляции горячего водоснабжения размещаются в квартирных шахтах.

В квартире на водомерном узле предусмотрен отдельный кран для присоединения шланга, оборудованного распылителем, для использования его в качестве первичного устройства внутриквартирного пожаротушения.

Для зоны ФОК предусматривается устройство однозонной системы водоснабжения с нижней разводкой, внутренняя сеть хозяйственно-питьевого водопровода принята тупиковой.

5.4. Водоотведение.

Для жилого комплекса предусматриваются следующие системы водоотведения:

- ✓ Система хозяйственно-бытовой канализации жилой части;
- ✓ Система хозяйственно-бытовой канализации офисных помещений и ФОК;
- ✓ Напорная хозяйственно-бытовая канализация;
- ✓ Напорная дренажная канализация.
- ✓ Система сбора дождевых стоков с балконов и открытых площадок пентхауса;
- ✓ Система внутреннего водостока;

Прокладка канализационных стояков выполняется скрыто, в коммуникационных шахтах, с обеспечением свободного доступа для ремонта и обслуживания. Для системы бытовой канализации обслуживание ревизий осуществляется из санузлов.

Стояки и магистрали хозяйственно-бытовой канализации выполняются из трубопроводов ПВХ, стояки и магистрали хозяйственно-бытовой канализации, проходящие по автостоянке, выполняются из чугунных трубопроводов.

Стояки системы внутреннего водостока прокладываются скрыто в коммуникационных шахтах коридоров, вне пределов квартир.

5.5. Автоматическое пожаротушение. Внутренний противопожарный водопровод.

В жилом комплексе предусматриваются следующие системы внутреннего пожаротушения:

- ✓ автоматическая установка пожаротушения автостоянки;
- ✓ внутренний противопожарный водопровод автостоянки;
- ✓ внутренний противопожарный водопровод надземной части;
- ✓ автоматическая установка пожаротушения надземной части (установка спринклеров в комнатах сбора мусора) совмещённая с внутренним противопожарным водопроводом.
- ✓ АУПТ подземной части предусматривается во всех помещениях подземной автостоянки, блоков кладовых.

Тип АУПТ автостоянки и надземной части - спринклерная водозаполненная.

Для обеспечения работы (создания необходимого напора и расхода воды) систем внутреннего пожаротушения и АУПТ предусмотрены отдельные насосные станции пожаротушения.

5.6. Автоматизация и диспетчеризация.

- Системы автоматизации и диспетчеризации обеспечивают эффективное функционирование инженерных общедомовых систем здания путем централизованного мониторинга систем жизнеобеспечения и автоматизированного выполнения функций управления оборудованием;

- Система единого коммерческого и технического учета энергопотребления для каждой квартиры (электричество, водоснабжение, отопление). Выполняется устройство узлов учета на функциональных потребителях для контроля эксплуатационных расходов.

5.7. Электроснабжение.

- Внутреннее электроснабжение соответствует II-й категории надежности электроснабжения с устройством АВР на секционных выключателях вводно-распределительных устройств;

- Распределительные сети электроснабжения выполняются с устройством квартирных щитов отбора мощности на каждом этаже;
- Оборудование общего, рабочего и дежурного освещения общественных зон и зоны подземной парковки управляется единой системой управления освещением здания.

5.8. Лифты.

В жилом комплексе предусмотрены 2 грузовых лифта грузоподъемностью 1600 кг каждый с режимом для перевозки пожарных подразделений и МГН, а также 2 пассажирских лифта грузоподъемностью 1000 кг каждый.

Предполагается доступ на лифтах в подземный паркинг, расположенного на -2 и -3-ом уровнях Здания, а также в нежилые помещения (кладовые), расположенные на -1 уровне Здания.

От имени Застройщика:

✓ _____

Гниденко Л. В.

Генеральный директор

м.п.

От имени Участника:

✓ _____

**ПЕРЕЧЕНЬ, ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ЦЕНА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

№	Объект долевого строительства /условный номер Объекта долевого строительства	Описание Объекта долевого строительства	Цена Договора в отношении Объекта долевого строительства
1.	<i>Машино-место №[◆]**</i>	Назначение - нежилое Расположено на -[◆]-м этаже. Общая площадь ОДС составляет: [◆] кв.м. Высота потолков подземного этажа составляет [◆] м.	[◆] (сумма прописью) рублей (все налоги включены).

** Объект долевого строительства расположен на общем подземном этаже (в едином стилобате под всеми жилыми домами Проекта строительства) с автостоянкой, нежилыми помещениями, техническими помещениями для обслуживания жилой застройки, объединяющий многоэтажные жилые корпуса Проекта строительства.*

***Номер Машино-места указан условно, на дату передачи, по Акту приема-передачи, номер может измениться, на что Участник предоставляет свое согласие.*

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

✓ _____
Гниденко Л. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

✓ _____

**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Машино-место № [◆]

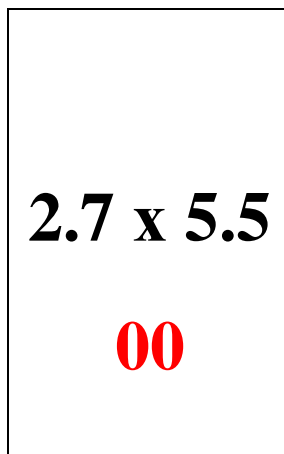


Схема расположения Объекта долевого строительства в Проекте строительства

План -[◆]-го этажа

 - *Машино-место № [◆]*

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

✓ _____
Гниденко Л. В.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

✓ _____