



**1.4. Здание** – входящий в состав Жилого комплекса жилой дом, в котором расположен Объект.

**1.5. Проектная площадь Объекта долевого строительства** – ориентировочная площадь Объекта, установленная на основании проектной документации на Жилой комплекс на дату подписания Договора; означает общую приведенную проектную площадь, состоящую из суммы проектной общей площади Объекта и площади террасы (при ее наличии) с понижающим коэффициентом, установленным на дату заключения Договора уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства для террас – 0,3. Согласованная Сторонами до проведения технической инвентаризации Проектная площадь Объекта долевого строительства определена в Приложении № 1 к Договору.

**1.6. Фактическая площадь Объекта долевого строительства** - площадь Объекта, установленная по завершении строительства Жилого комплекса на основании результатов технической инвентаризации; означает сумму фактической общей площади Объекта и площади террасы (при ее наличии) с понижающим коэффициентом, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства.

Согласованная Сторонами Фактическая площадь Объекта долевого строительства применяется в целях исчисления (уточнения) окончательной Цены Договора.

**1.7. Общее имущество** – находящееся в Жилом комплексе имущество, которое принадлежит Участнику на праве общей долевой собственности, и в состав которого входят:

1) помещения в Жилом комплексе, не являющиеся частями Объекта и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом комплексе, в том числе лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Жилом комплексе оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в Жилом комплексе, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Жилом комплексе, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого комплекса, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Жилом комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) расположенные на Земельном участке элементы озеленения и благоустройства территории и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Жилого комплекса элементы.

В состав Общего имущества не включаются помещения, доступ в которые осуществляется исключительно через отдельные объекты, отнесенные Проектной декларацией к Объектам долевого строительства и/или являющиеся в силу Гражданского Кодекса Российской Федерации объектами права собственности отдельных лиц.

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

**1.8. Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником в целях строительства (создания) Объекта. Стороны согласовали, что Цена Договора подлежит изменению (уточнению) в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.3. - 3.7. Договора.

Указание в техническом и/или кадастровом паспорте, ином документе на Жилой комплекс и/или Объект долевого строительства площадей помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас с учетом различных понижающих коэффициентов, применяемых в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для подсчета площадей объектов капитального строительства и/или помещений в них, не является уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору и не влечет изменения Цены Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить (создать) Жилой комплекс и после получения разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию передать в установленный Договором срок Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект по Акту приема-передачи в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

**2.2.** Строительство (создание) Жилого комплекса осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк), права по договору аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство (создание) Жилого комплекса, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.

**2.3.** Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

- место расположения Объекта: г. Москва, ул. Берзарина, вл. 37,
- жилое помещение: в соответствии с Приложением № 1 к Договору.

**2.4.** Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для заключения и исполнения Договора, строительства Жилого комплекса на основании:

- Разрешения на строительство от «26» декабря 2023 года № 77-08-021292-2023, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;

- Проектной декларации (ее последующих изменений), содержащей информацию о Застройщике и проекте строительства, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (в сети «Интернет») на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

- Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № М-08-059631 от «30» ноября 2022 года, заключенного между Застройщиком и Департаментом городского имущества города Москвы,

- Градостроительного плана земельного участка РФ-77-4-53-3-71-2022-7680 от 08.12.2022.

**2.5.** Участник ознакомлен с Проектной декларацией Жилого комплекса и подтверждает, что до заключения Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, подлежащую предоставлению на ознакомление Участнику согласно требованиям Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**2.6.** Участник вправе ознакомиться с документами о деятельности Застройщика и документацией по проекту строительства в установленном Законом № 214-ФЗ порядке.

**2.7.** При соблюдении основных характеристик и описания Объекта и сохранении фактического расположения Жилого комплекса в границах владения по адресу, указанному в п. 1.2. Договора, само по себе изменение адреса (адресного ориентира) Жилого комплекса, содержания и/или реквизитов исходно-разрешительной и/или правоустанавливающей документации по Жилому комплексу, указанной в п.п. 2.3, 2.4 Договора, не рассматривается и не будет рассматриваться Сторонами как нарушение Застройщиком условий Договора о качестве и/или стоимости Объекта долевого строительства или действующего законодательства Российской Федерации, включая Закон № 214-ФЗ, либо как существенное изменение проектной документации на Жилой комплекс и не влияет на осуществление прав и/или исполнение обязательств Сторон по Договору.

#### Формулировка 2.8. для участника-физического лица

**2.8.** Объект долевого строительства приобретается Участником для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением производственной предпринимательской деятельности.

#### Формулировка 2.9 для одного Участника

**2.9.** Объект долевого строительства подлежит оформлению в собственность Участника в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

#### Формулировка 2.9 для нескольких Участников, если Объект оформляется в долевую собственность

**2.9.** Объект долевого строительства подлежит оформлению в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в долевую собственность Участника:

ФИО \_\_\_\_\_ - доля в праве общей долевой собственности, \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_ - доля в праве общей долевой собственности.

#### Формулировка 2.9 для нескольких Участников, если Объект оформляется в общую совместную собственность

**2.9.** Объект долевого строительства подлежит оформлению в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке в общую совместную собственность Участника:

ФИО \_\_\_\_\_ и \_\_\_\_\_ ФИО \_\_\_\_\_.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**3.1.** Цена Договора на момент подписания настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Сумма Договора Прописью \_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**3.2.** Цена Договора подлежит изменению по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п. 5.1.9 Договора, в случаях и на условиях, предусмотренных в п.п. 3.3.-3.7., а также в случаях внесения изменений в проектную документацию Застройщика на Жилой комплекс. В иных случаях Цена Договора изменению не подлежит.

**3.3.** В случае, если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную площадь Объекта долевого строительства, Участник обязуется доплатить Цену Договора (недостающую сумму), исходя из расчета стоимости 1 (одного) кв. м. отапливаемых помещений в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Цена За Кв.Метр Прописью \_\_\_\_\_) рубля/ей 00 копеек, без НДС.

При этом в случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства изменится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 5% (пять процентов), а Участник не воспользовался правом расторгнуть Договор в судебном порядке по этому основанию, установленному подпунктом 1 пункта 1.1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, то Цена Договора подлежит изменению в связи с изменением Фактической площади Объекта долевого строительства и определяется в порядке, предусмотренном пунктами 3.2. и 3.3. Договора.

**3.4.** Сумма, подлежащая доплате согласно п. 3.3. Договора, перечисляется Участником Застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента письменного уведомления Застройщика о необходимости доплаты Участником Цены Договора.

**3.5.** В случае если по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик возвращает Участнику возникшую разницу, исходя из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Цена За Кв.Метр Прописью \_\_\_\_\_) рубля/ей 00 копеек, без НДС.

**3.6.** Возврат Участнику суммы, указанной в п. 3.5. Договора, производится Застройщиком на основании письменного уведомления Участника с указанием реквизитов банковского счета Участника, на который Застройщиком должны быть возвращены денежные средства, предусмотренные п. 3.5. Договора, в сроки, установленные действующим законодательством РФ, после истечения срока условного депонирования по договору счета эскроу, при условии, что к указанному моменту денежные средства, внесенные Участником на счет эскроу в счет уплаты Застройщику Цены Договора, перечислены Застройщику в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

3.7. В Цену Договора не включены затраты/платежи/пошлины Участника по оформлению Договора и государственной регистрации права собственности Участника на Объект.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ СуммаПлатежаПрописью\_\_\_\_) рублей 00 копеек производится Участником в следующем порядке:

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому 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) на следующих условиях:

**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;

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Берзарина 37» (ООО «СЗ «Берзарина 37»);

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек;

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в соответствии с п. 4.2 настоящего Договора;

**Срок условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации;

**Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы:**

ООО «Специализированный застройщик «Берзарина 37» (ООО «СЗ «Берзарина 37»)

ИНН: 7734670820/ КПП: 772901001

ОГРН: 5177746037613

Расчетный счет 40702810838000158590

открытый в ПАО Сбербанк, г. Москва

К/с 30101810400000000225

БИК 044525225

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

- при наступлении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № \_\_\_\_\_ об открытии невозобновляемой кредитной линии от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, средства направляются Эскроу-агентом в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. \_\_\_\_\_ указанного договора, до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счета эскроу перечисляются на указанный в настоящем пункте расчетный счет Застройщика, открытый в ПАО Сбербанк;

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Оплата денежных средств, предусмотренных п. 3.1. Договора, производится Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. Участник считается исполнившим надлежащим образом какое-либо денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, на счёт эскроу, открытый согласно условиям настоящего Договора.

Участник имеет право на досрочную оплату денежных средств, предусмотренных п. 3.1. Договора (но не ранее государственной регистрации Договора), при этом Цена Договора уменьшению не подлежит, за исключением предусмотренных Договором случаев. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по п. 5.1.3. Договора, возникает только после полной оплаты Участником Цены Договора в размере, предусмотренном п. 3.1. Договора, с учетом доплаты Цены Договора в соответствии с п.п. 3.3., 3.4. Договора. В противном случае в соответствии со статьями 328 и 406 Гражданского кодекса Российской Федерации обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику не возникает до момента полной оплаты Участником Цены Договора, при этом для Застройщика не наступают последствия, указанные в ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).

4.3. В случае нарушения Участником сроков платежей по Договору, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в соответствии с п.п. 5.1.5. Договора. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действующей на дату подписания Договора).

4.4. Стороны согласовали следующую очередность платежей Участника, поступающих Застройщику по Договору:

4.4.1. В первую очередь погашаются обязательства Участника по оплате неустойки (пени) по п. 6 ст. 5 Закона № 214-ФЗ за нарушение сроков внесения Участником платежей по Договору (при их наличии).

4.4.2. Во вторую очередь погашаются обязательства Участника по доплате Цены Договора, предусмотренной п.п. 3.3., 3.4. Договора, в случае превышения Фактической площади Объекта недвижимости относительно Проектной площади Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета.

4.4.3. В третью очередь погашаются обязательства Участника по оплате Цены Договора.

4.5. На денежные суммы, оплачиваемые Участником в пользу Застройщика в связи с настоящим Договором, не подлежат начислению и оплате проценты за пользование денежными средствами, за исключением случаев, прямо определенных в Законе № 214-ФЗ.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Права и обязанности Застройщика:**

**5.1.1.** Застройщик подтверждает, что Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, может быть изменена в случаях и в порядке, предусмотренных Договором.

**5.1.2.** Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, имеющих право выполнять необходимые работы в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, выполнить все работы по строительству Жилого комплекса, вводу его в эксплуатацию. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

**5.1.3.** Застройщик обеспечивает передачу Участнику Объекта в завершеном строительстве и введенном в эксплуатацию Жилом комплексе путем подписания Акта приема-передачи в срок, указанный в пункте 6.1. Договора. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта ранее указанного в Договоре срока допускается без согласования с Участником при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

**5.1.4.** Застройщик обязуется осуществить возврат сумм, предусмотренных п. 3.5. Договора, в порядке, определенном Договором и дополнительными соглашениями к нему.

**5.1.5.** В случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора, предусмотренного п. 4.1. Договора, и/или срока доплаты Цены Договора в соответствии с п. 3.4 Договора, Застройщик вправе взимать с Участника неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**5.1.6.** Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого комплекса, а также в Проектную декларацию, при этом данные изменения не требуют получения отдельного согласования Участника. При проектировании и строительстве Жилого комплекса Застройщик по своему усмотрению и без получения дополнительного согласия Участника вправе производить замену материалов и оборудования, указанных в проектной документации на Жилой комплекс, без ухудшения их количественных и качественных характеристик.

**5.1.7.** Застройщик вправе расторгнуть Договор в порядке, установленном ч. 3 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, в случае нарушения Участником срока оплаты Цены Договора.

Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в указанных в настоящем пункте Договора случаях по истечении 30 (Тридцати) календарных дней после направления в письменной форме Участнику требования о необходимости погашения им задолженности по уплате платежей, предусмотренных Договором, и о последствиях неисполнения такого требования, а также при наличии у Застройщика сведений о получении Участником такого требования Застройщика либо при возврате ценного письма (с описью вложения) оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу. В случае одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора в соответствии с ч. 4 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено на почтовый адрес Участника по почте ценным письмом с описью вложения.

**5.1.8.** При одностороннем отказе Застройщика или Участника от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, Застройщик обязан возвратить денежные средства в российских рублях, фактически уплаченные Участником в счет Цены Договора, в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

**5.1.9.** Застройщик направляет Участнику уведомление о необходимости подписания дополнительного соглашения с указанием Фактической площади Объекта долевого строительства согласно результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта, с приведением расчета изменения Цены Договора (если применимо), или иного дополнительного соглашения к Договору, возможность заключения которого определена Договором или достигнута по соглашению Сторон.

Направление данного уведомления Застройщиком допускается по почте ценным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

**5.1.10.** Совместно с Участником подготовить и подать в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке документы, необходимые для государственной регистрации Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней после подписания Сторонами Договора.

**5.1.11.** Застройщик обязуется нести все расходы (в части, приходящейся в соответствии с действующим законодательством на Застройщика), связанные с государственной регистрацией Договора, расходы по уплате государственной пошлины, расходы, связанные с технической инвентаризацией и учетом Объекта, постановкой Объекта на государственный кадастровый учет, и т.д.).

### **5.2. Права и обязанности Участника:**

**5.2.1.** Участник обязуется предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора (а также любых дополнительных соглашений к нему, в случае их подписания Сторонами), в том числе, но не ограничиваясь указанным: оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем подпункте пошлины (за исключением случая электронной регистрации Договора), подписать со своей стороны заявление о государственной регистрации Договора, предоставить Застройщику или указанному им лицу документы, необходимые для осуществления государственной регистрации Договора, в том числе:

копию свидетельства о заключении брака и/или брачного договора (в случае их наличия), заверенные нотариусом, либо заявление об отсутствии факта регистрации брака; нотариально удостоверенное согласие супруга (супруги) Участника на заключение и подписание Договора Участником; нотариально удостоверенную доверенность, предоставляющую Застройщику и/или указанному им лицу полномочия, необходимые для совершения от имени Участника действий, направленных на государственную регистрацию настоящего Договора, а также любых дополнительных соглашений к нему, кредитный договор или договор займа (в случае оплаты Цены Договора с использованием кредитных или заемных денежных средств). Участник обязан передать Застройщику или указанному им лицу данные документы не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора (дополнительного соглашения к Договору), а также предоставить Застройщику или указанному им лицу дополнительные документы в случае необходимости с учетом требований регистрирующих органов либо действующего законодательства в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса.

В случае непредоставления Участником документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в порядке и сроки, указанные в настоящем пункте, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона № 214-ФЗ.

**5.2.2.** Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. Договора, в сроки и в порядке, предусмотренными разделами 3 и 4 настоящего Договора. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора (любой суммы из Цены Договора) Участник обязуется предоставить Застройщику подтверждающие оплату документы.

**5.2.3.** Участник вправе распорядиться полученным по Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной п. 3.1. настоящего Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки и перевода долга на нового участника долевого строительства.

Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня государственной регистрации в органе регистрации прав соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору уведомить об этом Застройщика в письменном виде с приложением копии указанного соглашения (договора) и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации указанного соглашения (договора).

**5.2.4.** Участник обязуется принять Объект по Акту приема-передачи (передаточному акту), подписываемому по форме Застройщика, в сроки, предусмотренные п. 6.4. Договора.

**5.2.5.** Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Жилой комплекс эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым комплексом (далее по тексту – Управляющая организация), определяемой Застройщиком. Тарифы за коммунальные, эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом Жилого комплекса (помещений, оборудования, сооружений и др.) начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными нормативными актами Российской Федерации и г. Москвы и/или калькуляцией затрат Управляющей организации.

Одновременно с подписанием Акта приема-передачи Объекта или составления одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. настоящего Договора, Участник несет обязанность по внесению платы за содержание Объекта долевого строительства и за коммунальные услуги, а также несет обязанность участвовать в расходах на содержание общего имущества в Жилом комплексе соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

Уклонение Участника от заключения договора с Управляющей организацией договора управления, предоставления коммунальных и сопутствующих услуг не освобождает Участника от обязанности по компенсации данной Управляющей организации всех фактически произведенных затрат, связанных с предоставлением коммунальных услуг, оказанием услуг и работ по содержанию Объекта и содержанию общего имущества в Жилом комплексе соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

**5.2.6.** Участник обязуется не проводить в Объекте и в самом Жилом комплексе работы, которые могут причинить вред (ущерб) общему имуществу собственников помещений в Жилом комплексе, в том числе затрагивают фасад Жилого комплекса и его элементы, включая любое остекление балконов и/или террас и/или лоджий, установку устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид, конструкцию и инженерные коммуникации Жилого комплекса.

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

**6.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи или иному документу о передаче в срок до «31» декабря 2027 года. При этом передача Застройщиком Участнику Объекта долевого строительства ранее указанного в Договоре срока допускается без согласования с Участником при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до даты передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого комплекса и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Указанное сообщение направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

**6.2.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4. Договора.

**6.3.** Обязательства Участника считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (передаточного акта) или составления Застройщиком

одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.4. Договора.

**6.4.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при данном способе приемки, в порядке и на условиях, согласованных Сторонами в п. 7.3. Договора. Участник не вправе ссылаться в дальнейшем на недостатки Объекта, которые не были выявлены им при приемке Объекта и/или не были зафиксированы Сторонами в порядке, предусмотренном п. 7.3. Договора, за исключением требований, предъявляемых Участником в соответствии с условиями настоящего Договора и действующего законодательства РФ в течение гарантийного срока.

Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения письменного сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Жилого комплекса и о готовности Объекта к передаче, предварительно сообщив Застройщику время и дату, когда он планирует принять Объект. Приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента ее начала. В Акте указывается дата передачи, основные характеристики Объекта и иная информация.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в порядке, установленном п. 5.2.4, п. 6.3. и настоящим пунктом Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении 10 (Десяти) дней со дня получения Участником уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Участнику Объекта долевого строительства. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается, включая, но не ограничиваясь: не подписание и/или не предоставление Участником Застройщику по любым не зависящим от Застройщика причинам подписанного Участником Акта приема-передачи Объекта в предусмотренный Договором срок. Под отказом Участника от принятия Объекта понимается необоснованный отказ Участника, выраженный Участником в письменной форме. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Объект построен Застройщиком без отступлений от условий Договора и требований технических регламентов, приведших к ухудшению его качества, что подтверждается фактом наличия Разрешения на ввод в эксплуатацию, и не имеет недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного использования, Участник не имеет оснований, препятствующих принятию Объекта, а отказ Участника в принятии Объекта (подписании Акта приема-передачи) является необоснованным и основанием передачи Участнику Объекта в одностороннем порядке (составлении одностороннего Акта).

**6.5.** Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, определенном п. 6.4 Договора.

**6.6.** Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**7.1.** Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Жилой комплекс, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

**7.2.** Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства, соответствия его проектной документации, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

**7.3.** В случае выявления при осуществлении Участником приемки Объекта в порядке, предусмотренном п. 6.4. Договора, несоответствий Объекта требованиям Договора, которые привели к ухудшению качества Объекта или делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, до подписания Акта приема-передачи Объекта Стороны оформляют двусторонний Акт о выявленных несоответствиях Объекта (далее – «Акт о несоответствиях»), содержащий следующие, согласованные Сторонами, сведения:

- информацию о выявленном несоответствии Объекта (описание несоответствия);
- условия Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований действующего законодательства Российской Федерации, по отношению к которым выявлено несоответствие Объекта;
- срок для устранения выявленного несоответствия Объекта, технологически необходимый для устранения несоответствий, с учетом условий и сроков, определенных в заключенных Застройщиком договорах по строительству Жилого комплекса/Объекта и иных соглашениях, но не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента оформления Акта о несоответствиях.

Участник обязан обеспечить Застройщику и/или привлеченным им третьим лицам доступ в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных несоответствий Объекта, в отношении которых Сторонами оформлен Акт о несоответствиях. По результатам устранения несоответствий Объекта на согласованных Сторонами в Акте о несоответствиях условиях Застройщик направляет Участнику письменное уведомление об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче Участнику.

Участник обязан приступить к приемке Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче Участнику, приемка Объекта Участником должна быть осуществлена в течение не более 1 (Одного) рабочего дня с момента ее начала. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, и/или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Участником уведомления

Застройщика об устранении несоответствий Объекта и готовности Объекта к передаче участнику (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику со дня оформления Застройщиком Акта приема-передачи Объекта или иного документа о передаче Объекта.

Стороны договорились о том, что в случае выявления несущественных отклонений от требований к качеству Объекта, установленных настоящим Договором, Стороны обязуются урегулировать все вопросы путем переговоров и подписанием соответствующего акта или иного письменного соглашения.

**7.4.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи Участнику.

**7.5.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в Жилом комплексе.

**7.6.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в письменной форме в связи с ненадлежащим качеством Объекта в течение гарантийного срока. При этом Участник обязан обеспечить доступ Застройщика для проведения осмотра Объекта с целью фиксации Застройщиком недостатков Объекта, указанных в требовании Участника, и предполагаемой причины их возникновения. В случае подтверждения Застройщиком в результате осмотра Объекта указанных в требовании Участника недостатков Объекта и при установлении отсутствия вины Участника в возникновении выявленных недостатков Объекта, Застройщик обязуется собственными и/или привлеченными силами выполнить безвозмездное устранение выявленных недостатков в разумный срок, определенный в заключенных Застройщиком договорах по строительству Жилого комплекса и иных соглашениях, но не менее чем через 60 (шестьдесят) дней. Участник обязуется обеспечить доступ Застройщику и/или привлеченным им третьим лицам в Объект в целях выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

**7.7.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные Участником в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, нарушения требований технических или градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**7.8.** В части, не урегулированной Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.9.** В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного п. 6.1. Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере и порядке, установленном Законом № 214-ФЗ.

Перечисление Участнику суммы неустойки (пени) производится Застройщиком на основании письменного уведомления Участника с указанием реквизитов банковского счета Участника, на который Застройщиком должна быть перечислена сумма неустойки (пени), в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты истечения срока условного депонирования по договору счета эскроу, при условии, что к указанному моменту денежные средства, внесенные Участником на счет эскроу в счет уплаты Застройщику Цены Договора, перечислены Застройщику в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

## **8. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

**8.1.** Застройщик гарантирует, что:

- на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве или иные любые сделки в отношении Объекта с третьими лицами;
- в период действия настоящего Договора Застройщиком не будут подписаны и заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

**8.2.** Участник долевого строительства, подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором находятся в залоге у ПАО Сбербанк.

**8.3.** Участник дает свое безотзывное согласие на изменение Застройщиком Земельного участка, на образование из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), в том числе, но не ограничиваясь:

- на изменение Застройщиком по своему усмотрению Земельного участка (включая, но не ограничиваясь: раздел Земельного участка, образование новых земельных участков в результате раздела, объединения и/или перераспределения Земельного участка, выдела из Земельного участка, изменения границ и/или площади Земельного участка);
- на проведение всех необходимых землеустроительных мероприятий по изменению границ и/или площади Земельного участка, включая (но не ограничиваясь): подготовки, согласования и предоставление в уполномоченные органы и организации межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в государственный кадастр недвижимости, осуществление других кадастровых работ;
- на совершение действий, перечисленных в ст.ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, а также других необходимых действий, в том числе: на изменение условий договора аренды, на государственную регистрацию возникновения, изменения, прекращения прав аренды и/или прав собственности на вновь образованный (-ые) земельный (-

ые) участок (-ки), государственную регистрацию залога права на Земельный участок в силу закона в пользу участников долевого строительства;

- на обеспечение согласования и принятия распорядительных актов Правительства Москвы и его структурных подразделений.

В результате совершения действий по настоящему пункту по требованию Застройщика в Договор вносятся соответствующие изменения в описание и характеристики Земельного участка, о чем Стороны в обязательном порядке подписывают дополнительное соглашение к Договору.

Настоящее согласие Участника действительно с момента заключения Договора до момента подписания Акта приема - передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 6.4 Договора.

Вышеуказанное означает, что для реализации процедур изменения границ и/или площади Земельного участка, а также совершения любого из вышеуказанных действий, не требуется получения каждый раз отдельного согласия Участника на использование Земельного участка и/или земельных участков, образованных при его разделе, объединении или перераспределении, для возведения жилых домов или иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием указанных земельных участков.

Вместе с тем, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего требования Застройщика передать Застройщику письменное согласие по содержанию и форме, установленными Застройщиком, если оно отдельно потребуется Застройщику в целях выполнения действий по настоящему пункту Договора.

**8.4.** Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог, в том числе кредитным организациям и банкам, права аренды Земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем, включая, но не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства.

**8.5.** Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4. Договора.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Стороны имеют право расторгнуть Договор в любое время по соглашению Сторон.

**9.2.** Участник вправе расторгнуть Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

**9.3.** Участник имеет право расторгнуть Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.

**9.4.** Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором.

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

## **10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**10.1.** Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т. е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

**10.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как:

- техногенные катастрофы, пандемии, пожары, наводнения, землетрясения, эпидемии, стихийные бедствия, военные действия, революции или действия, влекущие за собой смену государственного строя в Российской Федерации, акты терроризма или бандитизма, гражданские волнения, беспорядки, забастовки;

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора;

- изменения в Российском законодательстве, неправомерные действия административных органов, запрещающих или препятствующих осуществлению проекта строительства Жилого комплекса;

- изменения условий или порядка подключения объекта к инженерным сетям, вводу в эксплуатацию, погодные условия, при наступлении которых невозможно выполнение работ по строительству Жилого комплекса, и (или) коммуникаций для Жилого комплекса, работ, связанных с проектом строительства Жилого комплекса;

- издание законодательных и нормативных актов, предписаний, приказов органов исполнительной власти, ухудшающих положение Застройщика;

- инфляция, дефолт рубля, резкое, непредвиденное изменение курсов валют (рубля, доллара, евро), в результате которого стоимость строительства возрастет более чем в 2 раза;

- введение органами государственной и муниципальной власти ограничительных мер в связи с угрозой распространения на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции, в том числе запрета на проведение на территории Российской Федерации любых массовых мероприятий, а также введение нерабочих дней в период действия ограничительных мер.

- иные обстоятельства, выходящие за рамки разумного контроля Сторон.

**10.3.** Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в пятнадцатидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

**10.4.** Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений настоящего Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее возобновить выполнение этих обязательств.

**10.5.** После прекращения действия указанных обстоятельств Сторона обязана в течение пяти дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

**10.6.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

**10.7.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и считается заключенным со дня такой регистрации. Стороны пришли к соглашению в соответствии с ч. 2. ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации распространить условия действия Договора на отношения Сторон, возникшие с даты его подписания.

**11.2.** Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации, в количестве, равном числу подлинных экземпляров Договора, и их распределением между Сторонами по п. 11.8 Договора.

**11.3.** Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части, не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации.

**11.4.** По всем вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**11.5.** Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров. При недостижении соглашения споры между Сторонами разрешаются в порядке, предусмотренном действующим законодательством российской Федерации.

**11.6.** При подписании настоящего Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание настоящего Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**11.7.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого комплекса, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 (пяти) лет с даты его подписания и 5 (пяти) лет с даты расторжения, в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

### **Формулировка п. 11.8. при собственноручном подписании и бумажной регистрации договора**

**11.8.** Настоящий Договор составлен и подписан в количестве подлинных экземплярах, соответствующих количеству лиц, подписавших Договор, имеющих равную юридическую силу.

### **Формулировка п. 11.8. при собственноручном подписании и бумажной регистрации договора**

**11.8.** Настоящий Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

**11.9.** Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.02.2006г. № 152-ФЗ заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, продвижения товаров и услуг, а также государственной регистрации права собственности на Объект. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из вышеперечисленных целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что данные согласия действуют в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 10 (десять) лет с момента их получения.

## **12. ПОРЯДОК ОПОВЕЩЕНИЯ СТОРОН**

**12.1.** В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, банковских реквизитов, ИНН, ОГРН), адресов (почтового адреса, адреса места регистрации по месту жительства или месту нахождения, адреса электронной почты) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые полные сведения, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении. Все действия, совершенные Сторонами по прежним реквизитам, адресам, т. е. до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

**12.2.** Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством Российской Федерации, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним из нижеуказанных

способов. Уведомления считаются полученными адресатом в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее).

Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением - с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправление с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России - по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой - по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (в) при направлении телеграммой - на следующий день после отправления. Вышеуказанные условия о сроках получения уведомлений и сообщений применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью или неполнотой адреса; (г) при направлении по адресу электронной почты – в течение часа с момента отправки и отсутствия автоматического ответа по электронной почте, что такого адреса не существует.

Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).

Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, содержащимся в Договоре или измененном в соответствии с разделом 12 Договора.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

К Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

**13.1.** Приложение № 1 - «Описание и план Объекта долевого строительства. Основные характеристики Жилого комплекса».

**13.2.** Приложение № 2 – «Требования к отделке Объекта долевого строительства».

### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

#### Формулировка для 1-го участника

#### **Застройщик:**

ООО «СЗ «Берзарина 37»  
Адрес местонахождения/почтовый адрес: 119501, г. Москва, ул. Нежинская, д. 5, стр. 1, помещ. 61, этаж 3  
ИНН: 7734670820/ КПП: 772901001  
ОГРН: 5177746037613  
Р/с: 40702810838000158590  
В ПАО Сбербанк, г. Москва  
К/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
Адрес электронной почты:  
\_\_\_\_\_

#### **Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ /Плещеев И.И.

#### **Участник:**

ФИО \_\_\_\_\_  
Дата рождения \_\_\_\_\_ г.  
Место рождения \_\_\_\_\_  
Паспорт Серия \_\_\_\_ Номер \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_  
эл. почта: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / ФИО /

#### Формулировка для 2-х участников

#### **Застройщик:**

ООО «СЗ «Берзарина 37»  
Адрес местонахождения/почтовый адрес: 119501, г. Москва, ул. Нежинская, д. 5, стр. 1, помещ. 61, этаж 3  
ИНН: 7734670820/ КПП: 772901001  
ОГРН: 5177746037613  
Р/с: 40702810838000158590  
В ПАО Сбербанк, г. Москва  
К/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
Адрес электронной почты:  
\_\_\_\_\_

#### **Участник:**

ФИО \_\_\_\_\_  
Дата рождения \_\_\_\_\_ г.  
Место рождения \_\_\_\_\_  
Паспорт Серия \_\_\_\_ Номер \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_  
тел. \_\_\_\_\_  
эл. почта: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / ФИО /

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Плещеев И.И.

**Участник:**

ФИО \_\_\_\_\_  
 Дата рождения \_\_\_\_\_ г.  
 Место рождения \_\_\_\_\_  
 Паспорт Серия \_\_\_\_\_ Номер \_\_\_\_\_  
 выдан \_\_\_\_\_  
 код подразделения \_\_\_\_\_  
 Зарегистрирован \_\_\_\_\_  
 тел. \_\_\_\_\_  
 эл. почта: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ **ФИО** /

**Формулировка для участника – юр. лица****Застройщик:**

ООО «СЗ «Берзарина 37»  
 Адрес местонахождения/почтовый адрес: 119501, г.  
 Москва, ул. Нежинская, д. 5, стр. 1, помещ. 61, этаж  
 3  
 ИНН: 7734670820/ КПП: 772901001  
 ОГРН: 5177746037613  
 Р/с: 40702810838000158590  
 В ПАО Сбербанк, г. Москва  
 К/с 30101810400000000225  
 БИК 044525225  
 Адрес электронной почты:  
 \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Плещеев И.И.

**Участник:**

\_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ »  
 Адрес местонахождения/почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
 ИНН: \_\_\_\_\_ / КПП: \_\_\_\_\_  
 ОГРН: \_\_\_\_\_  
 Р/с: \_\_\_\_\_  
 В \_\_\_\_\_  
 К/с \_\_\_\_\_  
 БИК \_\_\_\_\_  
 Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_  
 Контактный телефон: \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

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

**Формулировка для Участника -несовершеннолетнего до 14 лет****Застройщик:**

ООО «СЗ «Берзарина 37»  
 Адрес местонахождения/почтовый адрес: 119501, г.  
 Москва, ул. Нежинская, д. 5, стр. 1, помещ. 61, этаж  
 3  
 ИНН: 7734670820/ КПП: 772901001  
 ОГРН: 5177746037613  
 Р/с: 40702810838000158590  
 В ПАО Сбербанк, г. Москва  
 К/с 30101810400000000225  
 БИК 044525225  
 Адрес электронной почты:  
 \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Плещеев И.И.

**Участник:**

ФИО \_\_\_\_\_  
 Дата рождения \_\_\_\_\_ г.  
 Место рождения \_\_\_\_\_  
 Паспорт Серия \_\_\_\_\_ Номер \_\_\_\_\_  
 выдан \_\_\_\_\_  
 код подразделения \_\_\_\_\_  
 Зарегистрирован \_\_\_\_\_  
 Действующий как законный представитель  
 (мать/отец) своего/ей малолетнего сына/дочери  
 Гражданина Российской Федерации  
 ФИО \_\_\_\_\_  
 Дата рождения \_\_\_\_\_ г.  
 Место рождения \_\_\_\_\_  
 Свидетельство о рождении гражданина Российской  
 Федерации Серия \_\_\_\_\_ Номер \_\_\_\_\_  
 выдано \_\_\_\_\_  
 Зарегистрирован \_\_\_\_\_  
 тел. \_\_\_\_\_  
 эл. почта: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ **ФИО** /

Формулировка для Участника -несовершеннолетнего с 14 до 18 лет

**Застройщик:**

ООО «СЗ «Берзарина 37»  
Адрес местонахождения/почтовый адрес: 119501, г.  
Москва, ул. Нежинская, д. 5, стр. 1, помещ. 61, этаж  
3  
ИНН: 7734670820/ КПП: 772901001  
ОГРН: 5177746037613  
Р/с: 40702810838000158590  
В ПАО Сбербанк, г. Москва  
К/с 30101810400000000225  
БИК 044525225  
Адрес электронной почты:  
\_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Плещеев И.И.

**Участник:**

ФИО \_\_\_\_\_  
Дата рождения \_\_\_\_\_ г.  
Место рождения \_\_\_\_\_  
Паспорт Серия\_\_\_\_ Номер\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_  
Действующий с согласия своей матери/своего отца  
Гражданина Российской Федерации  
ФИО \_\_\_\_\_  
Дата рождения \_\_\_\_\_ г.  
Место рождения \_\_\_\_\_  
Свидетельство о рождении гражданина Российской  
Федерации Серия\_\_\_\_ Номер\_\_\_\_  
выдано \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован \_\_\_\_\_  
  
тел. \_\_\_\_\_  
эл. почта: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/ **ФИО**

**Согласен**

\_\_\_\_\_/ **ФИО**

**ОПИСАНИЕ И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.  
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.**

**1. Описание и основные характеристики Объекта долевого участия**

Этаж (условный номер)	Условный номер подъезда/секции	Условный номер Объекта долевого участия	Назначение Объекта долевого участия	Проектная общая площадь Объекта без учета площади террас, кв. м	Проектная площадь террас с учетом понижающих коэффициентов, кв. м	Проектная площадь, рассчитанная как сумма столбцов 5 и 6, кв.м	Количество комнат, шт.	Количество помещений вспомогательного назначения	Цена, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			Жилое помещение						

Наименование, проектная площадь комнат и помещений вспомогательного назначения в Объекте долевого участия, наименование и проектная площадь террас:

Проектная площадь комнат, кв. м		Проектная площадь помещений вспомогательного использования, террас, кв.м	
Условный номер комнаты	Проектная площадь, кв.м	Наименование помещения	Проектная площадь, кв.м

**2. Описание и основные характеристики Жилого комплекса:**

Вид	Назначение	Этажность	Общая площадь, кв. м.	Сведения о материале наружных стен и поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Класс сейсмостойкости
Здание	Многоквартирный дом	1-16-20-25+1 подземный	39 408,85	Материал наружных стен – монолитный железобетон. Материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетон.	А	Не более 5 баллов

**3. План Объекта долевого строительства и план размещения Объекта в Жилом комплексе:**

4. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта по результатам технической инвентаризации и/или кадастрового учета Объекта могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта, указанными в Договоре участия в долевом строительстве и настоящем Приложении.

5. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора.

6. Подписи Сторон:

Формулировка для 1-го участника

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> ФИО ____  _____ / ФИО /
--	---

Формулировка для 2-х участников

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> ФИО ____  _____ / ФИО /  <b>Участник:</b> ФИО ____  _____ / ФИО /
--	--

Формулировка для участника – юр. лица

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> _____ « _____ »  <b>Генеральный директор</b> _____ / _____
--	---

Формулировка для Участника -несовершеннолетнего до 14 лет

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> ФИО ____, действующий как законный представитель (мать/отец) своего/ей малолетнего сына/дочери Гражданина Российской Федерации ФИО ____  _____ / ФИО /
--	--

Формулировка для Участника -несовершеннолетнего с 14 до 18 лет

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> ФИО ____ Действующий с согласия своей матери/своего отца ФИО матери/отца ____  _____ / ФИО  <i>Согласен</i>
--	---



## **ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛКЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

Общестроительные работы:

1.      Общестроительные работы выполняются в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию.
2.      Здание с полностью выполненными ограждающими конструкциями (стены, кровля, установленные оконные и дверные блоки и др.), завершенным строительством и отделкой помещений общего пользования, в т. ч. лестничных клеток, лифтовых холлов, туалетных комнат, комнат уборочного инвентаря и другими техническими помещениями.

В жилом помещении выполняется следующая отделка по принципу Shell&Core:

1.      Жилые помещения сдаются с межквартирными стенами и межкомнатными перегородками. Межкомнатные перегородки выполнены высотой в один блок (без штукатурки, отделки и стяжки с подведением внутренних инженерных коммуникаций внутрь жилого помещения для окончательной отделки по проектам владельцев жилого помещения).
2.      Двери. Устанавливается только входная дверь. Тип двери в соответствии с дизайн проектом. Входная дверь с замком, изнутри предусматривается возможность отделки собственником.
3.      Окна. В соответствии с разделом АС, без подоконников.
4.      Полы. Бетонные без стяжки. Неровности на полах не превышают требования нормативов.
5.      Стены. Бетонные стены - без отделки, неровности на стенах не превышают требования нормативов. Стены (кирпичные, блочные, газобетонные) – без штукатурки.
6.      Потолок. Без отделки. Неровности на потолке не превышают требования нормативов.
7.      Электроснабжение. В жилом помещении устанавливается щит механизации в соответствии с рабочей документацией, подключенный к счетчику.
8.      Водоснабжение. Трубы вводятся в жилое помещение. В жилом помещении устанавливается запорная арматура. На выходе запорной арматуры устанавливается заглушка.
9.      Канализация. Выполняется отвод от стояка в жилое помещение. На отводе устанавливается заглушка.
10.     Отопление. Устанавливаются конвекторы под замену владельцем жилого помещения. Трубы отопления выполняются по полу.
11.     Сети связи (телевидение, интернет, домофон, радио и пр.). Выполняются закладные трубы в конструкциях стен, от стояка в коридоре до коридора жилого помещения предусматриваются скрытые ниши для прокладки.
12.     Пожарная сигнализация и оповещение. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения и управления эвакуацией выполняются в соответствии с рабочей документацией.
13.     Вентиляция с вводом в жилое помещение.

Настоящий перечень является ориентировочным и может быть изменен подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

В случае наличия на Плате Объекта обозначений ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указанных объектов. Изменение мест расположения мокрых зон и/или стояков в пределах одной комнаты/помещения вспомогательного использования в Объекте не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта.

Вид применяемого материала определяется Застройщиком самостоятельно в зависимости от конструктивных особенностей помещения.

Застройщик вправе использовать как указанные материалы, так и их аналоги / сходные материалы. При этом использование аналогов / сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, а также не является нарушением условий Договора участия в долевом строительстве.

6.      Подписи Сторон:

Формулировка для 1-го участника

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> ФИО _____  _____ / ФИО /
--	--

Формулировка для 2-х участников

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> ФИО _____  _____ / ФИО /  <b>Участник:</b> ФИО _____  _____ / ФИО /
--	--

Формулировка для участника – юр. лица

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> _____ « _____ »  <b>Генеральный директор</b> _____ / _____
--	---

Формулировка для Участника -несовершеннолетнего до 14 лет

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> ФИО _____, действующий как законный представитель (мать/отец) своего/ей малолетнего сына/дочери Гражданина Российской Федерации ФИО _____  _____ / ФИО /
--	--

Формулировка для Участника -несовершеннолетнего с 14 до 18 лет

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ «Берзарина 37»  <b>Генеральный директор</b> _____ /Плещеев И.И.	<b>Участник:</b> ФИО _____ Действующий с согласия своей матери/своего отца ФИО матери/отца _____  _____ / ФИО  <b>Согласен</b> _____ /ФИО
--	---