

**ДОГОВОР № [REDACTED]**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

город Москва

« [REDACTED] » [REDACTED] 202 [REDACTED] года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТРИУМФ КАПИТАЛ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Афанасьева Алексея Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
гр. РФ **Фамилия Имя Отчество**, именуем<sup>ый(ая)</sup> в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 77:09:0005012:5947, расположенный по адресу: Москва, САО, г. Москва, Хорошевский, 2-й Хорошевский проезд, земельный участок 7/7.

**1.2. Разрешение на строительство** - разрешение на строительство № 77-09-021477-2024 от 18 апреля 2024 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

**1.3. Многоквартирный дом** - Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, 2-й Хорошёвский проезд, вл. 7, на земельных участках с кадастровыми номерами: 77:09:0005012:5328, 77:09:0005012:5330, 77:09:0005012:5331, 77:09:0005012:5333. Высотно-градостроительный комплекс-1. **Этап 1**, создаваемый на Земельном участке на основании Разрешения на строительство.

**Основные характеристики Многоквартирного дома:**

Количество этажей: **18, 31**, в том числе, количество подземных этажей: **2-3**;

Общая площадь: **83 561,0 кв.м**;

Материал наружных стен: монолитный ж/бетон и керамзитовый блок;

Межэтажные перекрытия: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: **A**;

Сейсмостойкость: **5 и менее баллов**.

**1.4. Объект** - жилое помещение (квартира) в Многоквартирном доме, создаваемое с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объект имеет следующие основные характеристики:

Корпус – [REDACTED];

Секция – [REDACTED];

Этаж – [REDACTED];

Условный номер – [REDACTED];

Количество комнат – [REDACTED];

Общая приведенная площадь - [REDACTED] кв.м;

Общая проектная площадь – [REDACTED] кв.м;

Общая проектная площадь без учета площади летних помещений - [REDACTED] кв.м.

Иные характеристики Объекта и план его расположения на этаже приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в Объекте, а также перечень работ, выполняемых Участником в Объекте самостоятельно, приведен в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**1.5. Определение площади Объекта:**

**1.5.1. Общая приведенная площадь** – общая приведенная площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта, помещений вспомогательного использования, площади балконов, террас, лоджий и веранд (при их наличии) с понижающими коэффициентами (для балконов и террас – 0,3; для лоджии – 0,5).

**1.5.2. Общая проектная площадь** – общая площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта,

помещений вспомогательного использования, площади балконов, террас, лоджий и веранд (при их наличии) без применения понижающих коэффициентов.

**1.5.3. Общая проектная площадь без учета площади летних помещений** – общая площадь Объекта, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта, помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, террас, лоджий и веранд (при их наличии).

**1.5.4. Общая фактическая площадь** – общая площадь Объекта, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных кадастровым инженером, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, площади балконов, лоджий, веранд и террас (при их наличии) с понижающими коэффициентами (для балконов и террас – 0,3; для лоджии – 0,5).

**1.6. Проектная декларация** – проектная декларация Многоквартирного дома, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

**1.7. Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям к строительству Многоквартирного дома, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию Земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**1.8. Цена Договора** – размер всех денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику для строительства (создания) Объекта.

**1.9. Орган регистрации прав** – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

**1.10. Федеральный закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.11. Банк** – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ», ИНН 7725038124, ОГРН 1037739527077, место нахождения (адрес): 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru), телефон: 8-800-775-8686.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору.

**2.2.** Участник обязуется представить все необходимые для заключения настоящего Договора документы и полностью уплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект по передаточному акту (далее – Передаточный акт) в порядке и сроки, установленные условиями Договора.

**2.3.** Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – не позднее 3 квартала 2027 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**2.4.** Условием привлечения денежных средств Участника в рамках настоящего Договора является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона 214-ФЗ. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на Земельный участок и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ в пользу Участника не возникает.

**2.5.** Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на межевание в целях преобразования Земельного участка по инициативе Застройщика, на условиях, определяемых в соответствии с действующим законодательством РФ и градостроительной документацией, постановку на кадастровый учет

вновь образованных земельных участков, государственную регистрацию прав на вновь образованные земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие земельные участки, а также внесение в ЕГРН записей о снятии ограничений (обременений).

**2.6.** Объект приобретает Участником в индивидуальную собственность / долевую собственность (гр. РФ **Фамилия Имя Отчество** - \_\_\_\_ (\_\_\_\_) доли и гр. РФ **Фамилия Имя Отчество** - \_\_\_\_ (\_\_\_\_) доли в праве общей долевой собственности) / совместную собственность (гр. РФ **Фамилия Имя Отчество** и гр. РФ **Фамилия Имя Отчество**). Участник подтверждает, что заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Объекта для личного (индивидуального или семейного) использования.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

**3.1.** Цена Договора на дату его заключения Сторонами составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**3.2.** Цена Договора определена как произведение цены 1 (Одного) кв.м, составляющей \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, и Общей приведенной площади. Цена 1 (Одного) кв.м, предусмотренная п. 3.2. Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта.

**3.3.** В Цену Договора не включены затраты по оформлению Объекта в собственность Участника.

**3.4.** Цена Договора подлежит изменению в случае, если Общая приведенная площадь увеличится или уменьшится относительно Общей фактической площади. Перерасчет Цены Договора Стороны производят исходя из цены 1 (Одного) кв.м, указанной в п. 3.2. Договора, и величины, на которую увеличилась или уменьшилась Общая приведенная площадь.

**3.5.** Цена Договора определяется положениями пункта 3.4. Договора, при этом, Цена Договора считается измененной без составления дополнительного соглашения к Договору, и устанавливается с момента получения Сторонами данных об Общей фактической площади.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1.** Участник производит оплату Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, путем её внесения на специальный счет эскроу, открываемый в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

- депонент: Участник;
- эскроу-агент: Банк
- бенефициар: Застройщик;
- депонируемая сумма: Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора;
- срок действия счета эскроу (срок условного депонирования): до 30 марта 2028 года.

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

**4.2.** Оплата Цены Договора, указанной в пункте 3.1. Договора, производится в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, оплачивается в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, но, в любом случае, до даты ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, указанной в пункте 2.3 настоящего Договора.

**4.3.** Депонируемая сумма не позднее 10 (Десяти) рабочих дней, после предоставления Застройщиком Банку Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляется Банком Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между Банком и Застройщиком.

**4.4.** Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

**4.5.** В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, в случае оплаты Участником Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, на расчетный счет Застройщика до или после государственной регистрации Договора или на эскроу счет до государственной регистрации Договора, Участник обязуется предпринять все зависящие от него

действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате Цены Договора на счет эскроу, а также возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие нарушения Участником условий Договора о порядке оплаты Цены Договора (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

**5.1.2.** Своими силами и (или) с привлечением других лиц, за счет собственных и привлеченных средств, в том числе, за счет средств Участника, полностью и в срок, построить (создать) Многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и обеспечить его ввод в эксплуатацию.

**5.1.3.** Принять участие в мероприятиях по государственной регистрации Договора в Органе регистрации прав.

**5.1.4.** Уплатить в своей части государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в Органе регистрации прав.

**5.1.5.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, передать Участнику Объект по Передаточному акту в степени готовности, включающей выполнение работ Застройщиком, предусмотренных Приложением № 2 к Договору, при условии надлежащего выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору.

**5.1.6.** Своевременно письменно сообщить Участнику о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче Участнику.

**5.1.7.** В случае превышения Общей приведенной площади над Общей фактической площадью осуществить возврат излишне уплаченных денежных средств на банковские реквизиты, указанные Участником в соответствующем заявлении, не позднее пяти рабочих дней со дня подписания Сторонами Передаточного акта, при условии предоставления Участником Застройщику соответствующего заявления. При осуществлении возврата Застройщик вправе произвести зачет суммы неустойки (пени), иных платежей, предусмотренных Договором и/или действующим законодательством РФ.

**5.1.8.** Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику.

### **5.2. Застройщик вправе:**

**5.2.1.** Застройщик вправе досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта Участнику, в случае ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию раньше срока, предусмотренного настоящим Договором.

**5.2.2.** Самостоятельно определить кадастрового инженера, который будет производить обмеры Объекта и подготовку технического плана Многоквартирного дома. Участник настоящим выражает предварительное согласие с правом Застройщика осуществлять самостоятельный выбор кадастрового инженера и результатами произведенных ими обмеров.

**5.2.3.** После подписания Передаточного акта инициировать процесс государственной регистрации права собственности Участника на Объект в соответствии с действующим законодательством РФ, без предварительного согласования с Участником.

### **5.3. Участник обязуется:**

**5.3.1.** В день подписания Договора открыть счет эскроу.

**5.3.2.** Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора самостоятельно подать Договор на государственную регистрацию в Орган регистрации прав.

Участник вправе заключить с третьим лицом возмездный договор об оказании содействия в регистрации Договора, предоставив такому лицу документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ и для регистрации Договора.

**5.3.3.** Уплатить в своей части государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в Органе регистрации прав.

**5.3.4.** Осуществить оплату Цены Договора, в порядке, установленном настоящим Договором.

В случае превышения Общей фактической площади над Общей приведенной площадью осуществить доплату Застройщику к Цене Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта.

После ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, Участник осуществляет платежи в счет уплаты Цены Договора путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 настоящего Договора.

**5.3.5.** Не находиться на Земельном участке и огороженной территории строительства без письменного согласия Застройщика до подписания Передаточного акта.

**5.3.6.** Принять Объект от Застройщика по Передаточному акту в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

**5.3.7.** Подать не позднее дня подписания Передаточного акта на имя Застройщика соответствующее заявление с указанием банковских реквизитов для безналичного перечисления денежных средств, в случае необходимости возврата Застройщиком Участнику денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора.

**5.3.8.** С момента приемки Объекта Участником по Передаточному акту или при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, самостоятельно нести бремя содержания Объекта, оплачивать коммунальные услуги, связанные с содержанием Объекта и доли в общем имуществе Многоквартирного дома (включая содержание придомовой территории), и иные услуги по содержанию Объекта и Многоквартирного дома, исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ. Участник одновременно с подписанием Передаточного акта или по истечении срока, установленного для подписания Передаточного акта, а также при подписании Передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке, обязан заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией.

**5.3.9.** Стороны дополнительно согласовали, что направление управляющей организацией Участнику платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт Объекта и предоставление коммунальных услуг является офертой Участнику на заключение договора по управлению Многоквартирным домом в части Объекта, а оплата услуг Участником управляющей организации на основании полученного платежного документа является акцептом Участника заключения договора по управлению Многоквартирным домом в части Объекта. Сообщать Застройщику обо всех изменениях, касающихся места жительства, адреса для корреспонденции, телефона, фамилии, паспортных данных, реквизитах обслуживающего банка и реквизитов расчетного счета в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня изменения.

**5.3.10.** В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения договора уступки прав требований по настоящему Договору уведомить об этом Застройщика, а также предоставить ему нотариально заверенную копию такого договора уступки.

**5.3.11.** Нести расходы, связанные с регистрацией своего права собственности на Объект (оплата госпошлины). В случае осуществления государственной регистрации права собственности Участника на Объект на основании заявления Застройщика – указанные расходы подлежат компенсации Участником Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, либо могут быть удержаны Застройщиком в порядке, предусмотренном в п. 5.1.7 Договора.

#### **5.4. Участник вправе:**

**5.4.1.** В соответствии с условиями настоящего Договора и нормами законодательства о перемене лиц в обязательстве после уплаты им Цены Договора, при условии получения письменного согласия Застройщика, уступить права требования, принадлежащие ему по настоящему Договору, одному или нескольким лицам.

При этом Участник самостоятельно и за свой счет регистрирует соответствующий договор уступки прав требований по настоящему Договору в установленном порядке.

## **6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**6.1.** Застройщик обязуется не позднее 31 марта 2028 года, при условии надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору, включая обязанность по уплате Цены Договора в полном объеме, передать Участнику по Передаточному акту Объект (встречное исполнение).

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Объекта направляет Участнику соответствующее уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта к передаче Участнику. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия им Объекта и о последствиях бездействия Участника по принятию Объекта.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта Участнику.

**6.2.** Участник обязан приступить к принятию Объекта (лично или через доверенное лицо, полномочия которого подтверждаются нотариально удостоверенной доверенностью) в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика и завершить приемку Объекта в течение 30-ти рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче.

**6.3.** Объект передается Участнику по Передаточному акту в степени строительной готовности и инженерного обеспечения, соответствующей условиям настоящего Договора, проектной документации, требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

**6.4.** При уклонении Участника от принятия Объекта в установленный настоящим Договором срок, в том числе при наличии у Застройщика сведений о получении Участником уведомления Застройщика о необходимости принятия им Объекта и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в разделе 13 настоящего Договора почтовому адресу, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта, вправе составить односторонний Передаточный акт, что является моментом надлежащего исполнения обязанности Застройщика по передаче Объекта Участнику.

**6.5.** Обязательства Сторон по настоящему Договору считаются исполненными надлежащим образом в полном объеме с момента передачи Объекта Участнику. С даты подписания Передаточного акта (с даты составления одностороннего Передаточного акта) Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех издержек, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния.

**6.6.** Если на момент передачи Объекта Участнику действуют иные положения законодательства РФ или актов государственных органов, отличные от условий Договора, то Стороны применяют соответствующие положения действующего законодательства РФ или актов государственных органов.

**6.7.** В случае обращения Участника в суд с требованием о взыскании неустойки за нарушение Застройщиком сроков удовлетворения требований потребителя о безвозмездном устранении выявленных при передаче Объекта недостатков (в том случае, когда Объект принят Участником с такими недостатками) либо взыскании расходов на устранение недостатков, Стороны, приходят к соглашению, что размер такой неустойки за неудовлетворение требований потребителя определяется пунктом 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в виде неустойки, которую Застройщик, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере 1% (одного процента) стоимости расходов на устранение недостатков.

**6.8.** В случае уплаты Застройщиком (добровольно или по решению суда) Участнику денежных средств на устранение строительных недостатков, включая, но не ограничиваясь: на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от Объекта элементов, Участник обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта после их замены, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА**

**7.1.** Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта. Гарантийный срок на светопрозрачные конструкции составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта. Гарантийный срок на работы по установке светопрозрачных конструкций составляет 1 (Один) год с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с момента составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

**7.2.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта одного из объектов долевого строительства Многоквартирного дома с соответствующим участником долевого строительства.

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

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями Договора. Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия другой стороны. В случае, если права по настоящему Договору являются предметом залога, то Стороны не вправе уступать свои права по взысканию сумм штрафных санкций, неустоек по настоящему Договору, в том числе начисляемых в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, без предварительного письменного согласия залогодержателя.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ. Кроме того, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

**9.2.** В случае возникновения в соответствии с п. 2 и/или п. 5 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ у Застройщика после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию обязательства направить денежные средства, предназначенные Участнику при расторжении Договора, в депозит нотариусу, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке удержать из денежных средств, причитающихся Участнику, денежные средства на покрытие расходов по открытию и оформлению депозита у нотариуса.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**10.1.** Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по 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: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, эпидемия, и иные обстоятельства, если они соответствуют критериям, указанным в п. 10.1 Договора.

**10.3.** Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана любым доступным способом в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня, когда ей стало известно о таких обстоятельствах проинформировать 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 Договора приложить все усилия к тому, чтобы исключить негативные последствия для Сторон, вызванные таким неисполнением.

**10.5.** После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение 10 (Десяти) календарных дней сообщить об этом другой Стороне любым доступным способом, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства.

**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 шести месяцев, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

**11.1.** Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение Общей приведенной площади может составлять не более 5 (Пяти) процентов. Процентная разница между Общей приведенной площадью и Общей фактической площадью в размере не более 5 (Пяти) процентов не может являться основанием для расторжения настоящего Договора.

**11.2.** Участник ознакомлен с Проектной декларацией и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, о потребительских свойствах и характеристиках Объекта, об описании местоположения Многоквартирного дома с учетом окружающей обстановки, а также о составе и месте расположения общего имущества Многоквартирного дома (в том числе ознакомлен с проектной документацией, положительным заключением экспертизы проектной документации размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>), о расположении в составе общего имущества Многоквартирного дома инженерного оборудования и навесного оборудования, размещаемого на фасадах, в том числе козырьков, корзин для кондиционеров.

Участник подтверждает, что на момент подписания Договора полученная информация обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Объекта, исключающего возникновение у Участника какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта, правил и условий его эффективного использования.

Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию в части помещений в Многоквартирном доме, не являющихся частями Объекта. Под проектной документацией Стороны понимают всю документацию, отнесенную к проектной согласно ст. 48 Градостроительного кодекса РФ, оформленную на момент заключения Договора, а также в период действия Договора. О фактах внесения изменений в проектную документацию Застройщик информирует Участника путем размещения данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации в Органе регистрации прав.

**12.2.** Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, непосредственно Объект не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

**12.3.** Участник подтверждает, что он не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве), не ограничен в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоит, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для



Участника условиях, Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для Участника обстоятельств и настоящий Договор не является для Участника кабальной сделкой.

**12.4.** Все условия Договора по смыслу и содержанию соответствуют указанным формулировкам и однозначны в своем изложении и трактовании. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, а также Участник выражает свое согласие на передачу персональных данных Застройщиком в управляющую организацию, включая паспортные и иные данные, а также их обработку, хранение и использование Застройщиком в целях подготовки документов, необходимых для передачи Объекта.

**12.5.** Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации и/или Договором, уведомления Застройщиком Участника осуществляются через опубликование и размещение сообщений, документов, в том числе проектной декларации, на сайте единой информационной системы жилищного строительства по адресу: <https://наш.дом.рф/> без направления Участнику каких-либо дополнительных письменных сообщений. Участник самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенной на вышеуказанных сайтах.

**12.6.** В случае изменения реквизитов Застройщика (в том числе при изменении организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения и прочее), Застройщик извещает Участника о произошедших изменениях в порядке, установленном п. 12.5. Договора. Участник считается надлежащим образом уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день размещения Застройщиком информации об изменении реквизитов на сайтах, указанных в п. 12.5. Договора. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства, в том числе по оплате, по новым реквизитам Застройщика, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

**12.7.** Если иное не установлено в настоящем Договоре, все уведомления, извещения, требования и претензии, а также иная официальная переписка должны направляться Участником Застройщику в письменной форме по адресу Застройщика, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручаться лично под расписку.

**12.8.** Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые после государственной регистрации являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

**12.9.** Приложения № 1, № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

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

**12.11.** Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении его предмета, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

**12.12.** В случае составления настоящего Договора на бумажном носителе он составляется в        экземплярах, подписывается Сторонами (уполномоченными представителями Сторон) собственноручно и направляется в Орган регистрации прав. В случае электронной регистрации Договор составляется в виде одного электронного документа, подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченными представителями Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в Орган регистрации прав в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с Органом регистрации прав.

### 13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»**

Адрес: 108814, г. Москва, вн.тер. г. поселение  
Сосенское, км Калужское шоссе 24-й  
(п Сосенское), д. 1, стр. 1, этаж 6, помещ. XIII,  
ком. 25, офис 619/2.

ОГРН 1207700349460

ИНН 7751185848/КПП 775101001

р/с 40702810300010001430

в АО «Банк ДОМ.РФ»

К/с 30101810345250000266

БИК 044525266

**Участник:**

**гр. РФ** \_\_\_\_\_,

**число** \_\_\_\_\_ **месяц** \_\_\_\_\_ **год** \_\_\_\_\_ года рождения,

пол – **пол**,

место рождения – **населенный пункт**,

паспорт: \_\_\_\_\_,

выдан: \_\_\_\_\_,

когда: \_\_\_\_\_ г.

код подразделения: \_\_\_\_\_,

зарегистрированный(ая) по адресу:

\_\_\_\_\_, дом 00,

адрес для корреспонденции:

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

р/с \_\_\_\_\_

в банке \_\_\_\_\_

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Афанасьев А.А./

**Участник**

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

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

План квартиры  
(Объект и непосредственно его размещение на общем плане)

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»**

**Участник**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Афанасьев А.А./

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

**Перечень работ, выполняемых Застройщиком для создания Объекта:**

- установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды, а также разводка трубопроводов до первой запорной арматуры внутри Объекта;
- установка счётчиков расхода холодной и горячей воды, регуляторов давления (КФРД);
- установка стояка канализации с поэтажными отводами;
- установка окон ПВХ/витражных конструкций;
- остекление лоджий;
- установка входной двери;
- электроснабжение-установка щита механизации в Объекте;
- установка перегородок коммуникационных шахт вентиляции - полностью. Шахты канализации - не выгораживаются;
- межкомнатные перегородки - нанесение краски на поверхность перекрытия полосами шириной 80 мм (трассировка);
- разводка трубопроводов отопления с установкой радиаторов.

**Межкомнатные перегородки, перегородки шахт канализации; внутриквартирные двери; подоконники; отделка всех помещений, включая устройство стяжек и гидроизоляции мокрых зон, полов, штукатурку, шпаклевку, окраску стен, потолков; внутриквартирная разводка водопровода и канализации; сантехприборы, полотенцесушитель и сантехфаянс; регуляторы давления (КФРД) на последних этажах; внутриквартирная электроразводка и оконечные электроустройства, в том числе электровонки и электроплиты; внутриквартирная разводка телевидения, телефонизация, радиофикация, домофонная сеть и их оконечные устройства не предусмотрены настоящим Договором, не включены в Цену Договора, не устанавливаются и не производятся Застройщиком, а выполняются Участником самостоятельно.**

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ООО «СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ»**

**Участник**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Афанасьев А.А./

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