

# Договор участия в долевом строительстве №

Город Москва

\_\_\_года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион»**, являющееся юридическим лицом, организованным и действующим в соответствии с законодательством РФ, за основным регистрационным номером ОГРН 1197746056705, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 05.02.2019 г. ИНН 7728458737, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 117393, город Москва, ул. Профсоюзная, дом 64, корпус 2, этаж 1, пом. I, каб. 105, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Зирояна Армена Гагиковича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр., именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства, УДС», с другой стороны,

далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ.

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – жилое здание (корпус К-1, 2), входящее в состав многофункционального комплекса; количество этажей: \_\_\_\_\_ надземн./ подземн. автостоянка (этажность Объекта недвижимости может быть изменена); общая площадь: \_\_\_\_\_ (Сорок одна тысяча пятьсот сорок четыре) кв.м.; материал наружных стен и каркаса- монолитный железобетон, материал перекрытий – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности А+, сейсмостойкость 5 и менее баллов, строящееся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **г. Москва, ЗАО, район Можайский, пересечение Сколковского шоссе и МКАД.**

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе Объекта недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.3. **Проектная общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр.

1.4. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – общая площадь жилого помещения по проекту, без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы.

1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - общая площадь жилого помещения, рассчитанная без учета площади лоджии, веранды, балкона, террасы в соответствии с ч. 5. ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая приведенная площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, на основании данных экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)**- система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ) и Гражданским Кодексом Российской Федерации..

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Земельный участок с кадастровым номером 77:15:0020109:345 из земель населенных пунктов по адресу: г. Москва, пересечение Сколковского шоссе и МКАД, внутригородское муниципальное образование Можайское, Западный административный округ, предназначенный для объектов жилой застройки, принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды от 01 марта 2019 года № 1/03-2019. Право аренды Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним под номером № 77:15:0020109:345-77/007/2019-6 от 18.03.2019. Договор о залоге земельного участка от 03.07.2019 г. № 3-0001/19, заключенного между собственником земельного участка и Департаментом городского имущества города Москвы, в лице Кузнецова С.Н., действующего от имени Правительства Москвы, зарегистрированный в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним 28.08.2019г. сделана запись регистрации 77:15:0020109:345-77/007/2019-15.

- Разрешение на строительство № 77-162000-018048-2018 от 28 декабря 2018 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям части 2 статьи 3, статей 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении в некоторые законодательные акты Российской Федерации», выданное Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства 11 июля 2019 года за номером 77-13-84/9.

- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет на сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф/>.

## 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства - помещение общей проектной площадью – \_\_ кв.м., назначение – жилое (квартира), расположен в Объекте недвижимости секция \_\_ на \_\_этаже, с условным номером \_\_**(далее по тексту – «Объект долевого строительства»).

3.3. Основные характеристики Объекта долевого строительства (условный номер, этаж расположения, номер подъезда (секции), проектная общая площадь, количество комнат) определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Место расположения Объекта долевого строительства, планировка и технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией в Приложении № 2 «План этажа» и Приложении № 3 «Техническое описание Объекта долевого строительства», которые являются неотъемлемыми частями Договора.

3.4. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

3.7. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в течение 3-х месяцев с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Срок ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию – \_\_\_\_\_. Обязательство по передаче Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

3.8. В случае, если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.

3.9. В срок не позднее 10 (Десять) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства по принятию Объекта долевого строительства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

3.10. С момента подписания Акта приема-передачи риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

3.11. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

3.12. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

4.1. Цена настоящего Договора на момент заключения составляет \_\_ рублей 00 копеек, что соответствует долевого участию в строительстве \_\_ кв.м. Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_ рублей 00 копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Ф3 № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке ВТБ (ПАО) (эскроу-агенте) 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 перечисления Застройщику (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

4.3.1. **Эскроу-агент:** Банк ВТБ (Публичное акционерное общество) (сокращенное наименование Банк ВТБ (ПАО)), место нахождения: адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1; номер телефона: 8-495-777-24-24.

Эл. почта: schet\_escrow@vtb.ru

**Депонент: (ФИО участника долевого строительства)**

**Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Бастион».**

4.3.2. **Депонируемая сумма : рублей 00 копеек.**

4.3.3. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.4.3.10. настоящего договора.

4.3.4. **Срок условного депонирования денежных средств:** \_\_\_\_\_.

4.3.5. **Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**  
- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.3.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.3.5. Договора, на счет: ООО «Специализированный застройщик "Бастион" ИНН 7728458737 / КПП 772801001, указанный в реквизитах Застройщика.

4.3.7. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

4.3.8. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

4.3.9. **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.

**Вариант 2: При схеме расчетов: собственные и кредитные средства через аккредитив Банка ВТБ.**

4.3.10. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты Цены Договора: Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ и за счет кредитных денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенному в городе \_\_\_\_\_ между \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до \_\_\_\_\_ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке ВТБ (ПАО). Срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива. Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Филиал \_\_\_\_\_ Банка ВТБ (ПАО) в \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_; Исполнение аккредитива осуществляется путем перечисления денежных средств на счет-эскроу, открытый Участником долевого строительства по условиям, указанным в п. 4.3 настоящего Договора.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства. Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Банк оригинала или скан копию настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) или оригинала настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию, без штампа регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу Банка) с одновременным предоставлением оригинала выписки из Единого государственного реестра прав, подтверждающей факт регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования настоящему Договору в пользу Банка.

Внесение денежных средства в счет уплаты Цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) осуществляется, в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога (ипотеки) прав требования в силу закона (в пользу Банка).

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства подлежит определению в соответствии с данными кадастровых обмеров.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десять) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв.м., то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Участнику долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади менее чем на 5% (Пять процентов), у Сторон возникнут обязательства по доплате или возврату возникшей разницы в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства с учетом п. 4.5 и 4.6 настоящего Договора.

4.8. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами компетентной организации, выполняющей кадастровый и технический учет, будет отличаться от Проектной общей приведенной площади более чем на 5% (Пять процентов), у Застройщика возникнет обязательство по возврату возникшей разницы в полном объеме, у Участника долевого строительства возникнет обязательство по доплате только в пределах 5% (Пяти процентов) от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.9. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента внесения денежных средств на эскроу-счет в соответствии с п. 4.3. Договора

4.10. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.11. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства оказываются на основании отдельного возмездного договора.

4.12 С момента государственной регистрации настоящего договора, права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

На основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства в обеспечение обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

5.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства и принятия Объекта долевого строительства с указанием срока начала и принятия Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

5.1.4. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов,

проектной документации, и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.5. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.1.6. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора. Стороны дополнительно согласовали, что изменение (увеличение) сроков строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на срок не более 3 (Три) месяцев, не требует подписание дополнительного соглашения Сторонами, и Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает согласие на изменение (увеличение) срока, указанного в п. 3.7 настоящего Договора, до 3(Три) месяцев. Изменение срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию будет отражено в проектной декларации. Подписание настоящего Договора участником долевого строительства, является выражением согласия на изменение срока в указанных пределах. В случае изменения срока ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию в указанных пределах, срок условного депонирования, указанный в п.4.3.4 настоящего Договора, также подлежит увеличению на 3 месяца без подписания дополнительного соглашения. Основанием изменения срока, указанного в п. 4.3.4 является настоящий Договор, прошедший государственную регистрацию и размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства (сокращено ЕИСЖС) проектная декларация с новым сроком ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. В целях внесения изменений в Договор счета эскроу, стороны обязуются совершить действия, предусмотренные Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве.

5.1.7. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства обо всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения настоящего Договора, в соответствии с разделом 10 Договора.

5.1.8. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном ФЗ № 214-ФЗ.

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

6.1. Участник долевого строительства обязуется:

6.1.1. Уплатить Цену Договора в порядке и сроки, установленные в разделе 4 Договора.

6.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по Акту приема-передачи не позднее 10 (Десять) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

6.1.3. Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются недостатки Объекта долевого строительства, делающие его непригодным для использования либо не соответствующие требованиям технических

регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и условиям настоящего Договора, при этом, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

безвозмездное устранение недостатков в срок (не более 45 рабочих дней);

или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

6.1.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, в том числе, и сроков по открытию аккредитива, в случае, если открытие аккредитива установлено условиями настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300(одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.1.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

6.1.6. Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие (если данное согласие требуется в установленном законом порядке) на залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие при необходимости на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 2.2. настоящего Договора, включая раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка, указанного иного (иных) земельных участков иной площади, на изменение вида разрешенного использования, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка.

## **7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК И ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается на 5 (Пять) лет.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается на 3 (Три) года.

Указанный в п. 7.1. и 7.2. Договора гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

7.5. С момента подписания Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.11 и п. 5.1.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания и становится ответственным за сохранность Объекта долевого строительства, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства путем участия в расходах на эксплуатацию, содержание и обслуживание Общего имущества, пропорционально своей доле в нем, несет расходы по оплате коммунальных платежей в соответствии с данными приборов учета, установленных на соответствующих точках ввода. Участник долевого строительства несет все расходы, определенные статьей 158 Жилищного кодекса РФ.



Участник долевого строительства обязан осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, переданной Застройщиком на дату передачи Объекта долевого строительства.

7.6. Гарантия на Объект долевого строительства не распространяется на случаи, когда причиной недостатка в Объекте долевого строительства является ненадлежащая эксплуатация Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

7.7. Гарантия Застройщика и ответственность Застройщика не распространяется на недостатки в Объекте долевого строительства, состояние которого отличается от состояния Объекта долевого строительства, зафиксированного Сторонами на момент подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, возникшие в результате:

- нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательственных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- неисполнения Участником долевого строительства требований пункта 7.5. Договора, а также некачественного и несвоевременного технического обслуживания уполномоченной управляющей и эксплуатирующими организациями, некачественного ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, или изменений в Объекте долевого строительства, произведенных в нарушение требований законодательства;
- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с предварительного письменного согласия Застройщика, полученного не позднее чем за 10 (Десять) рабочих дней до подписания Соглашения об уступке. Безосновательный отказ ЗАСТРОЙЩИКА в согласовании уступки не допускается.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

8.1.1. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течении 5(Пять) рабочих дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

8.4. В период действия Кредитного договора уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 9.2. настоящего Договора.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 9.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с исполнением настоящего Договора, в течение 3 (Три) рабочих дней с даты получения, в соответствии с ч. 1. ст. 165.1 ГК Российской Федерации, соответствующего требования Застройщика.

9.4. В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях по инициативе Участника долевого строительства, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика)* № \_\_\_\_\_, открытого в банке ВТБ (ПАО), либо на счет по письменному указанию Участника долевого строительства, при условии полного исполнения кредитных обязательств. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

9.5. Стороны обязаны уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5(Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено в настоящей главе, Стороны руководствуются ФЗ № 214-ФЗ и Гражданским Кодексом Российской Федерации.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по договору и приема Объекта долевого строительства.

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

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Три) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

12.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости.

12.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

12.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.13 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

12.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

12.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством РФ порядке.

12.6. Настоящий Договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

## **13. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «Специализированный застройщик «Бастион»

Адрес: 117393, город Москва, ул. Профсоюзная, дом 64, корпус 2, этаж 1, пом. I, каб. 105

ИНН 7728458737

ОГРН 1197746056705

Р/с 40702810816800001385

в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в г. Москве

К/с 30101810700000000187

ИНН 7702070139

БИК 044525187

Тел.: 8-495-980-49-49

Генеральный директор:

\_\_\_\_\_ /Зироян А.Г./

м.п.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

№\_\_\_\_

**Основные характеристики Объекта долевого строительства**

<b>Условный номер</b>	<b>Назначение</b>	<b>Этаж расположения</b>	<b>Секция</b>	<b>Общая площадь, кв.м</b>	<b>Количество комнат</b>

Приложение №2  
к Договору участия в долевом строительстве  
от

№

**План этажа**



**Техническое описание Объекта долевого строительства**

**1. Описание Объекта недвижимости:**

№	Конструктивные части	Описание
1	Фундамент	Монолитно железобетонный
2	Наружные стены	Монолитно железобетонный
3	Перекрытия	Монолитно железобетонный
4	Кровля	Мягкая
5	Лифт	7 лифтов

**2. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Объекте долевого строительства**

№	Виды работ	Наличие
1	Установка входной квартирной двери	да
2	Установка межкомнатных дверей	нет
3	Установка оконных блоков	да
4	Монтаж системы водоснабжения	да
5	Монтаж стояков канализации	да
6	Установка сантехнических приборов	нет
7	Монтаж системы отопления	да

**3. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:**

№	Виды работ	Наличие
1	Установка входной двери	да
2	Монтаж системы электроснабжения	да
3	Монтаж лифта	да
4	Покрытие пола	да
5	Отделка стен	да
6	Отделка потолков	да



