

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_/11-ПО

участия в долевом строительстве Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЦАО, район Пресненский, Звенигородское шоссе, вл. 11

г. Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Акционерное общество «Хлебозавод № 16 (специализированный застройщик)»,** ИНН 7703627133, КПП 770301001, зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 19 февраля 2007г., свидетельство о государственной регистрации серия 77 №010110875, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за Основным государственным регистрационным номером 1077746364629, расположенное по адресу: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 42, пом. I, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Туркина Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, семейное положение: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Дольщик**», совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1 «**Объект**» - Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой, строящийся с привлечением денежных средств дольщиков по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Пресненский, Звенигородское шоссе, вл. 11

1.2 «**Земельный участок**» – земельный участок с кадастровым номером 77:01:0004038:3, площадью 6 047 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ш. Звенигородское, вл. 11, принадлежащий Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка предоставляемого правообладателю зданий, сооружений, расположенных на земельном участке №М-01-048490 от 03.02.2016г, заключенного между Застройщиком и Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «26» февраля 2016 года за №77-77/011-77/011/022/2016-109/1, Дополнительного соглашения № М-01-048490/ от 13.03.2018г. к Договору аренды земельного участка от 03.02.2016г. № М-01-048490, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «20» апреля 2018г. За № 77:01:0004038:3-77/012/2018-2.

1.3 «**Федеральный закон №214-ФЗ**» - Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым Застройщик имеет право на привлечение денежных средств участников долевого строительства на основании Разрешения на строительство №77-181000-017873-2018, выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «31» октября 2018 г., Проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной в установленном действующим законодательством РФ порядке, Положительного заключения № 77-13-52/9 от 23.04.2019 г., выданного Комитетом города Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства.

1.4 «**Квартира**» - жилое помещение, сведения о котором указаны в п.2.3 Договора, входящее в состав Объекта, подлежащее передаче Дольщику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в срок, указанный в настоящем Договоре.

### 2 ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Дольщику входящую в состав Объекта квартиру (далее – «Квартира»), а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру. Плановый срок окончания строительства Объекта (срок ввода Объекта в эксплуатацию) – до 30 июня 2021 г.

2.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Квартиру по окончании срока строительства Объекта, указанного в п.2.1 Договора, в срок не позднее 31 декабря 2021 г. Застройщик вправе передать Квартиру Дольщику досрочно в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.3. План Квартиры, отображающий в графической форме расположение друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, террас), а также расположение Квартиры в составе Объекта приведен в Приложении №4 к настоящему Договору.

Основные характеристики Квартиры:

Объект	Многофункциональный жилой комплекс с подземной автостоянкой
Адрес	г. Москва, ЦАО, район Пресненский, Звенигородское шоссе, вл. 11
Секция	Башня
Этаж	
Строительные оси	
Условный номер	
Назначение Квартиры	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1 (кв.м.)	
Общая площадь Квартиры (без балконов, лоджий, террас) (кв.м.)	
Жилая площадь Квартиры (кв.м.)	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м.):	
Кухня-столовая-гостиная	
Коридор	
Гардеробная	
Ванная	
Туалет	
Совмещенный санузел	
Наличие и количество балконов (лоджий, террас)	
Площадь балкона (лоджии, террасы) (кв.м.)	

Указанные выше характеристики Квартиры являются проектными.

После ввода Объекта в эксплуатацию общая площадь Квартиры считается равной площади Квартиры, указанной либо в Техническом плане Объекта в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, либо - в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН»). При этом Стороны согласовали, что общая площадь Квартиры, передаваемой Дольщику, может отличаться от проектной общей площади Квартиры и это не будет считаться существенным изменением размера Квартиры и нарушением требований о качестве Квартиры при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором. Также Стороны признают, что не считается существенным изменением размера Квартиры изменение площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас) в пределах 5 (пяти)% от общей площади Квартиры (без балконов, лоджий, террас), как в большую, так и в меньшую сторону. Кроме того, Стороны согласовали, что изменение площади, наименования лоджии/балкона/террасы не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры.

План Квартиры (Приложение №4) используется исключительно для целей отображения места расположения Квартиры на плане этажа в составе Объекта. Стороны согласовали, что на Плане Квартиры не подлежит отображению действительное (в масштабе) расположение оконных и дверных проемов, перегородок, светопрозрачных конструкций, а также - не подлежит отображению действительное изображение инженерных систем и сетей. План Квартиры не может использоваться для целей разработки дизайн-проектов, расстановки мебели и т.п. В процессе строительства Объекта параметры Квартиры и ее частей по сравнению с Планом Квартиры неизбежно будут изменены. В частности, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других частей Квартиры, в т.ч.

- лоджии/балкона/террасы, может быть уменьшена или увеличена, в т.ч. – за счет увеличения и/или уменьшения площади других частей Квартиры по результатам рабочего проектирования или в результате неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Указанные выше изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) и не приводят к изменению цены настоящего Договора, за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

Стороны признают, что не считаются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта, связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей, изменением благоустройства прилегающей территории, а также – не являются существенным нарушением требований к качеству Квартиры изменения, производимые Застройщиком в проектной документации строящегося Объекта без согласования (уведомления) с Дольщиком при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами и организациями, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, а также - отображение таких изменений в проектной декларации (в случаях предусмотренных действующим законодательством РФ).

Под существенным нарушением требований о качестве Квартиры Стороны понимают непригодность Квартиры в целом либо отдельных ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утвержденным Постановлением Правительства РФ №47 от 28.01.2006 года, и иными нормативными актами жилищного законодательства РФ.

2.4. Основные характеристики Объекта, а также технические характеристики Квартиры, указаны в Приложении №2 к настоящему Договору.

2.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек**, включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства (Квартиры).

3.2. Цена договора, указанная в п.3.1 настоящего Договора, может быть изменена в случае возникновения разницы между площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию или в ЕГРН, и общей площадью Квартиры (без балконов, лоджий, террас), указанной в п. 2.3 Договора. При этом во избежание разногласий Стороны согласовали, что до момента внесения сведений о Квартире в ЕГРН ее площадь считается равной площади, указанной в Техническом плане в составе Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а после – считается равной площади, указанной в ЕГРН. Никакие иные способы и методы определения площади Квартиры для целей применения п.3.2 Договора Сторонами не применяются.

В указанном выше случае цена Договора соответственно уменьшается или увеличивается на величину, определяемую как произведение указанной выше разницы на условную цену одного квадратного метра, равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Стороны договорились, что цена Договора не изменяется, если указанная выше разница составляет менее 0,5 кв.м.

В случае возникновения между Сторонами спора о площади Квартиры допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Квартиры.

Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи; при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Квартиры и/или по Цене договора.

3.3. В случае увеличения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Дольщик обязан осуществить соответствующую доплату в течение 15 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае не позднее 1 месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию; при этом доплата производится Дольщиком за счет собственных средств.

3.4. В случае уменьшения Цены договора согласно п.3.2 настоящего Договора, Застройщик обязан осуществить возврат излишне уплаченных в счет Цены договора денежных средств Дольщику не позднее 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются до даты ввода Объекта в эксплуатацию путем внесения Дольщиком Цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (публичное акционерное общество)/Банк ВТБ (ПАО), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: Российская Федерация, город Санкт-Петербург; адрес: Российская Федерация, 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147, г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»), на следующих условиях:

4.1.1 Депонент: Дольщик;

Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (ПАО);

Бенефициар: Застройщик;

Объект долевого строительства: Квартира, сведения о которой указаны в п.2.3 Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

Срок внесения депонируемой суммы: в сроки, указанные в Графике внесения денежных средств (Приложение №1, далее – «График»), являющемся неотъемлемой частью Договора. Первый платеж по Графику осуществляется после государственной регистрации Договора не позднее чем через 15 (Пятнадцать) рабочих дней со дня его государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним; последующие платежи (если Графиком предусмотрено несколько платежей) – не позднее 20 числа месяца, указанного в Графике (если Графиком не предусмотрено иное).

Срок ввода в эксплуатацию Объекта: до 30 июня 2021 г.

Срок условного депонирования: в срок до 31 декабря 2021 г. (Дольщик вправе увеличить срок условного депонирования в одностороннем порядке без заключения дополнительного соглашения об этом к настоящему Договору путем оформления в Банке ВТБ (ПАО) заявления об увеличении срока условного депонирования с направлением его также в адрес Застройщика).

Банковский счет Дольщика, на который подлежат перечислению денежные средства со счета эскроу при прекращении договора счета эскроу: \_\_\_\_\_;

Банковский счет Застройщика указан в статье 11 настоящего Договора.

4.1.2. Дольщик (Депонент) обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставить в Банк ВТБ (ПАО) (Банк эскроу-агент):

- настоящий Договор на бумажном носителе, содержащий отметку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о его государственной регистрации;

- Документ, удостоверяющий личность Дольщика (Депонента);

- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);

-Заявление, подписанное Дольщиком (Депонентом) в 2(Двух) экземплярах;

-иные документы, предусмотренные законодательством РФ (по требованию Банка).

В случае электронной регистрации настоящего Договора Дольщик (Депонент) предоставляет в Банк ВТБ (ПАО) (Банк эскроу-агент) по электронному адресу [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru) следующие электронные документы (файлы), полученные с использованием услуги по электронной регистрации:

- настоящий Договор в формате pdf;

- электронные подписи Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) к настоящему Договору в формате sig;

- штамп о регистрации настоящего Договора в формате xml или pdf;

- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации Договора в формате sig;

- штамп о регистрации ипотеки в силу закона в формате xml или pdf (при наличии);

- электронная подпись регистратора к штампу о регистрации ипотеки в силу закона в формате sig(при наличии).

4.1.3. Настоящим Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и «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) путем открытия Эскроу-агентом счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами.

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Дольщику (Депоненту) передать Банку ВТБ (ПАО) от имени Застройщика (Бенефициара) подлинный экземпляр настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) считают себя заключившими Договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и Правил в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) настоящей оферты Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Дольщика (Депонента) в порядке, предусмотренном Правилами. Банк ВТБ (ПАО) (Банк эскроу-агент) уведомляет Застройщика (Бенефициара) об открытии Счета эскроу и его реквизитах, с использованием способов, предусмотренных договором об электронном документообороте (при наличии такого договора между Эскроу-агентом и Бенефициаром), или соглашением между Банком ВТБ (ПАО) (Банком эскроу-агентом) и Застройщиком (Бенефициаром), или посредством отправки сведений на бумажном носителе с использованием почтовой, курьерской связи.

4.1.4. Депонируемая сумма, внесенная Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу, не позднее 10 (десяти) рабочих дней после:

- предоставления Застройщиком (Бенефициаром) Банку ВТБ (ПАО) (Банку эскроу-агенту) нотариально заверенной копии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, расположенного в Объекте, либо

- появления сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации,

направляется Банком ВТБ (ПАО) (Банком эскроу-агентом) на оплату обязательств Застройщика (Бенефициара) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта. В случае отсутствия обязательств Застройщика (Бенефициару) по целевому Кредитному договору на строительство Объекта либо если задолженность по Кредитному договору менее суммы, подлежащей перечислению со счета эскроу, денежные средства в полном объеме или в сумме соответствующей разницы перечисляются Банком ВТБ (ПАО) (Банком эскроу-агентом) на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), указанный в статье 11 настоящего Договора.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

5.1. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, – 5 лет со дня передачи Квартиры Дольщику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 года с даты подписания первого передаточного акта.

5.2. При передаче Квартиры Застройщик обязан передать Дольщику инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры), содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью Акта приема-передачи квартиры.

5.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Дольщику 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.

5.4. Застройщик несет ответственность за нарушение согласованного Сторонами срока устранения недостатков (дефектов) Квартиры, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Дольщику Квартиру в срок, указанный в п. 2.2 Договора. Застройщик вправе удерживать Квартиру до момента полной оплаты Дольщиком Цены Договора на основании ст. 359 Гражданского кодекса РФ.

6.1.2. Информировать Дольщика (по его письменному запросу) о ходе строительства.

6.1.3. Направить Дольщику уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче не позднее, чем за 1 (один) календарный месяц до наступления срока, указанного в п. 2.2 настоящего Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Дольщика или лично вручить уведомление Дольщику под расписку.

6.2. Дольщик обязуется:

6.2.1. Осуществлять за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятитдневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

6.2.2. Своевременно и в полном объеме уплатить Цену договора на условиях Договора, а также уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

6.2.3. После получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 2.2 Договора, если уведомление о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к передаче будет направлено Дольщику в срок, указанный в п. 6.1.3 Договора, а Дольщик получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 2.2 Договора.

6.2.4. В случае обнаружения при осмотре Квартиры ее несоответствия условиям Договора Стороны составляют соответствующий Акт, включающий перечень недостатков, и требования Дольщика к Застройщику в связи с их обнаружением.

6.2.5. Нести бремя содержания Квартиры, своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с требованиями статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иное не предусмотрено действующим жилищным законодательством РФ. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, риски случайной гибели и случайного повреждения Квартиры переходят к Дольщику со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке, предусмотренном п. 6.2.6 Договора.

6.2.6. При уклонении Дольщика от приемки Квартиры в предусмотренный п. 6.2.3 Договора срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок или непринятия Дольщиком Квартиры без мотивированного обоснования Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. Систематическое нарушение Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

7.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Дольщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, обязан уплатить Застройщику предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени).

7.3. Застройщик, не исполнивший свои обязательства или исполнивший их ненадлежащим образом, несет перед Дольщиком ответственность, предусмотренную Федеральным законом №214-ФЗ.

7.4. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Дольщику Квартиры вследствие уклонения Дольщика от подписания Акта приема-передачи, Застройщик освобождается от уплаты Дольщику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по Договору.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Односторонний отказ от исполнения Договора допускается исключительно в случаях, прямо предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

8.4. Расторжение Договора по соглашению Сторон оформляется в письменной форме и подлежит государственной регистрации силами и за счет Дольщика.

8.5. В случае расторжения Договора Дольщик не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.6. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно, в т.ч. - в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение Договора, в т.ч. - копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Если на момент расторжения или прекращения Договора Квартира была передана Дольщику, но не была им полностью оплачена, неоплаченная Квартира подлежит возврату Застройщику в семидневный срок по Акту приема-передачи Квартиры. Неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанной Стороной любого из указанных в настоящем пункте срока влечет уплату другой Стороне неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

8.7. При прекращении (расторжении) настоящего договора денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Эскроу-агентом Дольщику путем их перечисления на банковский счет Дольщика, указанный в п. 4.1.1 настоящего Договора.

Эскроу-агент причисляет денежные средства на основании сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации настоящего Договора, размещаемых органом регистрации прав в единой информационной системе жилищного строительства.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения обязательств Сторонами.

9.2. Государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, права собственности Дольщика на Квартиру и т.п. Дольщик обеспечивает самостоятельно и за свой счет.

9.3. В случае уступки Дольщиком своих прав (требований) по настоящему Договору, Дольщик обязан в письменном виде уведомить Застройщика в срок не более 5 (пяти) рабочих дней с момента такой уступки.

Дольщик вправе перевести долг на другое лицо, а также обременить Квартиру правами третьих лиц, только с предварительного письменного согласия Застройщика; соответствующие действия, необходимые для государственной регистрации изменений, производит Дольщик (или лицо,

принимаящее права и обязанности Дольщика) самостоятельно (лично или через представителя) и за свой счет.

9.4. Дольщик вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть удостоверены доверенностью, оформленной нотариально.

9.5. Для целей Договора датой получения корреспонденции считается дата фактического вручения извещения (уведомления) Дольщику под подпись, или дата, содержащаяся в почтовом уведомлении или уведомлении курьерской службы, или дата возврата отделением почтовой связи почтового отправления, направленного Дольщику по последнему известному Застройщику адресу.

9.6. В случае необходимости совершения нотариальных действий, в рамках взаимоотношений Сторон по Договору, расходы на выполнение таких действий несет Дольщик.

9.7. Дольщик дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных Застройщиком и лицами, выступающим в качестве агентов Застройщика, управляющей организацией, в пользу которой должна перечисляться плата за жилое помещение и коммунальные услуги, и иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или соблюдения требований действующего законодательства РФ; право на обработку персональных данных включает право на передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным.

9.8. Договор составлен в 5 (пяти) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр для Дольщика, три экземпляра для Застройщика и один для регистрирующего органа.

9.9. Любой спор, разногласие или претензия, вытекающие из настоящего Договора и возникающие в связи с ним, в том числе связанные с его нарушением, заключением, изменением, прекращением или недействительностью, разрешаются путем арбитража, администрируемого Российским арбитражным центром при автономной некоммерческой организации «Российский институт современного арбитража» в соответствии с положениями Арбитражного регламента. Стороны прямо соглашаются, что арбитражное решение является окончательным для Сторон и отмене не подлежит. Иски от физического лица, не обладающего статусом индивидуального предпринимателя, могут быть предъявлены в суд общей юрисдикции в соответствии с п.2 ст.17 Закона «О защите прав потребителей».

9.10. При изменении адресов, телефонов или других указанных в Договоре реквизитов Дольщика, Дольщик обязан незамедлительно известить об изменениях Застройщика и в письменной форме сообщить последнему новые реквизиты.

## **10.ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ.

10.2. В отношении строящихся (создаваемых) на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости, кроме строящегося (создаваемого) на Земельном участке Объекта, указанного в п.1.1 Договора, а также – в отношении принадлежащих Застройщику на праве собственности и расположенных на Земельном участке зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимости Застройщик осуществляет все полномочия собственника в пределах, предусмотренных действующим законодательством, в т.ч.:

- вправе владеть, пользоваться и распоряжаться такими объектами;
- вправе обременять такие объекты правами третьих лиц, включая аренду, безвозмездное пользование, залог, последующий залог, а также - прекращать обременения (ограничения) прав, установленные в отношении таких объектов, в т.ч. - установленные в пользу Дольщика;
- вправе изменять характеристики таких объектов, в том числе в случае путем капитального ремонта, реконструкций или технического перевооружения;
- вправе уничтожать (сносить) такие объекты;
- вправе обращаться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты, за государственной регистрацией сделок с ними, в т.ч. - возникновения своего права собственности, прекращения своего права собственности, возникновения или прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий.

10.3. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.2 Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства,

а также – на обременение Земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Законом №214-ФЗ.

10.4. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на образование из Земельного участка, указанного в п.1.2 Договора, земельного участка на котором непосредственно расположен (либо строится (создается) и будет расположен) Объект, указанный в п.1.1 Договора (при этом границы и размер образованного земельного участка определяются в соответствии с требованиями жилищного законодательства, земельного законодательства, законодательства о градостроительной деятельности), а равно – на образование других земельных участков, на которых расположены (либо строятся (создаются) и будут расположены) иные здания, сооружения и иные объекты недвижимости.

10.5. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает письменное согласие на осуществление Застройщиком всех перечисленных в настоящем пункте юридических и фактических действий, в т.ч. – на обращение Застройщика в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за осуществлением кадастрового учета, за государственной регистрацией возникновения и прекращения обременений (ограничений) прав, в т.ч. – установленных в пользу Дольщика, за государственной регистрацией прав на образованные земельные участки.

10.6. Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1 – График внесения денежных средств;

Приложение № 2 - Технические характеристики;

Приложение № 3 - Правила проведения работ;

Приложение № 4 - План этажа.

## 11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

### Застройщик

АО «Хлебозавод № 16 (специализированный застройщик)»

Юр. адрес: 123022, г. Москва, ул. 2-я Звенигородская, д. 13, строение 42, пом. I  
ИНН 7703627133/ КПП 770301001

ОГРН 1077746364629

Расч./сч. 40702810810000008529 в Ф. ОПЕРУ  
Банка ВТБ (ПАО) в Санкт-Петербурге, кор./сч.  
3010181020000000704, БИК 044030704

### Дольщик

\_\_\_\_\_,  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года

рождения, место рождения: \_\_\_\_\_,

пол: \_\_\_\_\_, семейное положение:

\_\_\_\_\_, паспорт

\_\_\_\_\_, выдан

\_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_,

код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_,

зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_

счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_

### От Застройщика

Генеральный директор

### От Дольщика

Дольщик

\_\_\_\_\_/ А.В. Туркин/

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

**ГРАФИК  
ВНЕСЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**

2019 год		2020 год		2021 год	
месяц	руб.	месяц	руб.	месяц	руб.
Январь		Январь		Январь	
Февраль		Февраль		Февраль	
Март		Март		Март	
Апрель		Апрель		Апрель	
Май		Май		Май	
Июнь		Июнь		Июнь	
Июль		Июль			
Август		Август			
Сентябрь		Сентябрь			
Октябрь		Октябрь			
Ноябрь		Ноябрь			
Декабрь		Декабрь			
<b>Всего:</b>		<b>Всего:</b>		<b>Всего:</b>	

**От Застройщика**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / А.В. Туркин/

**От Дольщика**

Дольщик

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

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома  
и технические характеристики квартиры**

к договору участия в долевом строительстве Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ЦАО, район Пресненский, Звенигородское шоссе, вл. 11

**Основные характеристики многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией:**

- Вид: многоквартирный дом;
- Назначение: жилой;
- Общая площадь многоквартирного дома: 26 333,61 кв.м.
- Этажность: 2;17, в том числе 2 подземных
- Каркас здания: монолитные железобетонные продольные и поперечные стены и междуэтажные перекрытия;
- Наружные стены: монолитный железобетон/металлическая балка с утеплителем и зашивкой над окном;
- Потолки: монолитная железобетонная плита;
- Класс энергоэффективности: D (нормальный);
- Класс сейсмостойкости: 5 баллов;
- Остекление балконов и лоджий (в соответствии с проектом фасадного остекления);
- Точки подключения к сети Интернет, телефонной и телевизионной сети (на этажах).

**Технические характеристики квартиры в соответствии с проектной документацией:**

- Установка алюмо-деревянных окон;
- Установка металлической входной двери;
- Устройство выравнивающей цементно-песчаной стяжки полов;
- Устройство гидроизоляции пола в ванной комнате и в туалете;
- Установка счётчиков горячей и холодной воды;
- Установка конвекторов и радиаторов отопления;
- Установка тарифных электросчетчиков и квартирного эл. щитка;
- Точка подключения к домофонной сети, без установки абонентского устройства.

**От Застройщика**

**От Дольщика**

Генеральный директор

Дольщик

\_\_\_\_\_ / А.В. Туркин/

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

### ПРАВИЛА ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

1. Порядок и условия выполнения работ в Многофункциональном жилом комплексе с подземной автостоянкой (далее – «Объект»):

- Лица, привлекаемые для проведения отделочных работ (далее – «Рабочие»), обязаны соблюдать требования пропускного режима, действующего на Объекте;
- При нарушении Рабочими пропускного режима или правил выполнения работ допуск указанных лиц в жилой дом может быть ограничен до момента устранения выявленных нарушений;
- Работы на Объекте должны производиться по рабочим дням с 9.00 до 21.00; перерыв для сна детей - с 13.00 до 16.00; в нерабочие и выходные дни и в ночное время должна соблюдаться тишина;
- Перевозка стройматериалов в лифте должна производиться в упакованном виде, не допуская его повреждения или перегрузки.
- Строительный мусор должен накапливаться в строго отведенных для этого местах; не допускается накапливание строительного мусора в местах общего пользования – должна производиться ежедневная уборка строительного мусора;
- При проведении работ по установке сантехнического оборудования, связанных с отключением стояков ХВС, ГВС, их отключение должно предварительно согласовываться с управляющей организацией;
- При производстве работ должны соблюдаться правила противопожарной безопасности.

2. Работы по переустройству и (или) перепланировке квартиры могут проводиться только после оформления права собственности на квартиру, по разработанному проекту, утвержденному в установленном порядке.

3. Работы по монтажу систем кондиционирования квартиры (в части монтажа наружного оборудования) должны производиться только в специально отведенных местах и в соответствии со схемой установки, согласованной с управляющей организацией.

От Застройщика

От Дольщика

Генеральный директор

Дольщик

\_\_\_\_\_ / А.В. Туркин/

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



- расположение квартиры № \_\_\_\_\_

**План этажа**

**От Застройщика**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / А.В. Туркин/

**От Дольщика**

Дольщик

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