

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «СПАРТАК»
(Застройщик)**

и

**Гражданин Российской Федерации _____
(Участник Долевого Строительства),**

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА С ГОСТИНИЦЕЙ,
АВТОСТОЯНКОЙ И ИНЖЕНЕРНЫМИ КОММУНИКАЦИЯМИ
(ЖИВОЙ КОМПЛЕКС «LES»)**

по адресу:

Российская Федерация, г. Москва, ЮЗАО,
Ясенево, Новоясеневский пр., вл.3

№ _____

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Москва

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПАРТАК», юридическое лицо, учрежденное в соответствии с законодательством Российской Федерации, имеющее (*), (*), с местом нахождения по адресу: (*), в лице его Генерального директора (*), действующей на основании Устава («Застройщик»), и

Гражданин Российской Федерации(*), СНИЛС: (*), пол(*), дата рождения: (*), место рождения: (*), паспорт серия (*) номер(*), выдан: (*), код подразделения: , зарегистрирован по адресу: (*) («Участник Долевого Строительства»), совместно именуемыми «Стороны», а отдельно «Сторона»,

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве («Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

1.1 Если из контекста не следует иное, термины, употребленные в настоящем Договоре с заглавной буквы, имеют следующие значения:

«**Здание**» означает Спортивно-оздоровительный комплекс с гостиницей, автостоянкой и инженерными коммуникациями, который будет построен по адресу: Российская Федерация, город Москва, ЮЗАО, Ясенево, Новоясеневский пр., вл.3, площадью 36 250,5 кв.м., на земельных участках с кадастровыми номерами №77:06:0008009:1013 и №77:06:0008009:97 («Земельный участок»), принадлежащих Застройщику на праве долгосрочной аренды.

«**Закон № 214**» означает Федеральный закон № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», с учетом изменений и дополнений.

«**Объект Долевого Строительства**» означает нежилое помещение (апартамент) в Здании, подлежащее передаче Участнику Долевого Строительства после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию, характеристики которого указаны в Приложении 1 к Договору.

«**Передаточный Акт**» означает акт, подтверждающий передачу Объекта Долевого Строительства Застройщиком Участнику Долевого Строительства.

«**Проектная Декларация**» означает проектную декларацию в отношении Здания, размещаемую Застройщиком в свободном доступе в соответствии с Законом № 214, а также последующие изменения и дополнения к ней, о которых Застройщик информирует Участника Долевого Строительства путем публикации в установленном Законом №214 порядке.

«**Цена Договора**» означает денежные средства, уплачиваемые Участником Долевого Строительства Застройщику по настоящему Договору.

«**Договор эскроу счета**» - заключаемый в соответствии со ст.860.7 Гражданского кодекса Российской Федерации договор об открытии специального счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком (эскроу-агентом) от владельца счета (депонента – Участника Долевого Строительства) в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные

средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту (Участнику Долевого Строительства) до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару (Застройщику), а после указанной даты - бенефициару. Распоряжение денежными средствами, находящимися на счете эскроу, осуществляется в порядке, предусмотренном параграфом 3 Главы 5 Гражданского кодекса Российской Федерации.

«Уполномоченный банк (эскроу-агент)» - Публичное акционерное общество «Сбербанк России», Местонахождение: г. Москва, Адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, Почтовый адрес: 109544, г. Москва, ул. Большая Андроньевская, д. 6, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 №1481) Телефон: +74955005550, email: sberbank@sberbank.ru.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1 Застройщик настоящим обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Здание и после ввода Здания в эксплуатацию передать Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства, а Участник Долевого Строительства обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект Долевого Строительства в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.
- 2.2 Характеристики Объекта Долевого Строительства (в состоянии - без чистовой отделки), приведены в Приложении 2 к настоящему Договору. При этом Стороны договорились, что Объект Долевого Строительства сдается без отделки.
- 2.3 Стороны настоящим договорились, что стоимость отделки не входит в стоимость Объекта Долевого Строительства. Участник обязуется заключить договор на отделку Объекта Долевого Строительства с подрядчиком, выбранным Застройщиком и оплатить его. Стоимость отделки Объекта Долевого Строительства оплачивается Участником отдельно, в сроки и в порядке определенным договором с подрядчиком.
- 2.4 Строительство Здания осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк в лице Московского банка ПАО Сбербанк (далее – ПАО Сбербанк) на основании Договора о невозобновляемой кредитной линии № 7125 от 19.12.2019 года, заключенного между ПАО «Сбербанк» и ООО «Специализированный застройщик «СПАРТАК» (далее – «Кредитный договор 1») и Договора о невозобновляемой кредитной линии № 7033 от 19.12.2019 года, заключенного между ПАО «Сбербанк» и ООО «Специализированный застройщик «СПАРТАК» (далее – «Кредитный договор 2»), права по договору аренды земельного участка/земельный участок, на котором осуществляется строительство Здания, находятся в залоге/ипотеке у ПАО Сбербанк.
- 2.5. Стороны настоящим заявляют, что настоящий Договор является договором участия в долевом строительстве, заключенным в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом № 214 и иными нормативными актами.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Застройщик:

- 3.1.1. Обеспечивает строительство и сдачу в эксплуатацию Здания, в том числе, заключает договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.
- 3.1.2. Обязуется направлять денежные средства, полученные по настоящему Договору, на создание Объекта Долевого Строительства (включая его внутреннюю отделку), а также на иные цели, определенные Законом № 214.
- 3.1.3. Обязуется передать Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства, характеристики и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным

требованиям.

- 3.1.4. Вправе вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, после чего Застройщик обязуется внести соответствующие изменения в Проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214.
- 3.1.5. Имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.
- 3.2 **Участник Долевого Строительства:**
 - 3.2.1. Обязуется производить уплату Цены Договора в размере и в порядке, указанном в статье 6 Договора.
 - 3.2.2. Обязуется принять Объект Долевого Строительства в порядке и сроки, предусмотренные статьей 4 Договора.
 - 3.2.3. До подписания Передаточного Акта в отношении Объекта Долевого Строительства и полной оплаты Цены Договора не осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта Долевого Строительства (включая, но не ограничиваясь, работы по перепланировке, возведению перегородок внутри Объекта Долевого Строительства, разводке всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивке проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.); не проводить без предварительного письменного согласия Застройщика и иных собственников помещений (участников долевого строительства) в Здании работы, которые затрагивают его фасад и элементы (включая, но не ограничиваясь, установку снаружи Здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада).
 - 3.2.4. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Здания, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов исключительных прав.
 - 3.2.5. До полной оплаты Цены Договора не вправе распоряжаться получаемыми по настоящему Договору имущественными правами на Объект Долевого Строительства (в том числе заключать сделки, объектом которых являются имущественные права на Объект Долевого Строительства, а предметом – отчуждение, обременение либо возможное отчуждение в будущем третьим лицам) без предварительного письменного уведомления Застройщика (за исключением возникновения ипотеки в силу закона).
 - 3.2.6. Имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 4.1 На дату подписания Договора планируемым сроком получения Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию является «29» декабря 2021 года. Данный срок может быть изменен Застройщиком в случае необходимости, при условии соблюдения Застройщиком срока, указанного в статье 4.2 (при этом подписание соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется).
- 4.2 Застройщик обязуется передать Объект Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства по Передаточному Акту после получения разрешения на ввод Здания в эксплуатацию и не позднее 2-го квартала 2022 года.
- 4.3 В случае если строительство (создание) Здания не может быть завершено в срок, указанный в статье 4.2 Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику Долевого Строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.
- 4.4 Не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до начала передачи Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства (но в любом случае не позднее 2-го квартала 2022 года). Застройщик обязан письменно уведомить Участника Долевого Строительства о том, что Объект Долевого Строительства готов к передаче. Участник

- Долевого Строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта Долевого Строительства к передаче, обязан приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
- 4.5 Обязательство Застройщика по передаче Объекта Долевого Строительства в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника Долевого Строительства по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта Долевого Строительства в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного статьей 4.2 Договора.
- 4.6 Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника Долевого Строительства Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта Долевого Строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Цены Договора и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в отношении Здания.
- 4.7 В случае если в Объекте Долевого Строительства имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Долевого Строительства Участнику Долевого Строительства, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 90 (девяносто) календарных дней с даты подписания такой ведомости. Участник Долевого Строительства вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства и, соответственно, подписания Передаточного Акта до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник Долевого Строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов.
- 4.8 Участник Долевого Строительства не вправе отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта Долевого Строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта Долевого строительства (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Передаточному Акту, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения, который в любом случае должен составлять не более 60 (шестидесяти) календарных дней с даты подписания Передаточного акта. При этом Участник Долевого Строительства не вправе отказаться от подписания Передаточного Акта, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов.
- 4.9 В случае если Участник Долевого Строительства отказался от подписания Передаточного Акта в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта Долевого Строительства повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приемки Объекта Долевого Строительства не повторяется, а факт устранения дефектов подлежит отражению в соответствующей дефектной ведомости.
- 4.10 Настоящим Стороны договорились, что подписание Передаточного Акта позднее срока, указанного в статье 4.2 выше, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов, не является нарушением срока, указанного в статье 4.2 Договора.
- 4.11 Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника Долевого Строительства от подписания Передаточного Акта и приемки Объекта Долевого Строительства является:
- (а) указание на наличие Несущественных Дефектов (статья 4.8 Договора);
 - (б) расхождение фактической площади Объекта Долевого Строительства (указанной в Передаточном Акте) относительно проектной площади (указанной в Приложении 1 к

Договору) в пределах 2% (Двух процентов) в большую или меньшую сторону;
(с) использование во внутренней отделке Объекта Долевого Строительства материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
(d) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
(е) внесение Застройщиком изменений в Проектную Документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник Долевого Строительства не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приемки Объекта Долевого Строительства; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта Долевого Строительства; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта Долевого Строительства своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта Долевого Строительства и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

- 4.12 В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Долевого Строительства Застройщик, по истечении 2 (двух) месяцев после окончания срока, указанного в уведомлении, направленном в соответствии со статьей 4.4 Договора, вправе составить и подписать в одностороннем порядке Передаточный Акт. При этом Уклонением Участника Долевого Строительства от принятия Объекта Долевого Строительства понимается: неподписание в предусмотренный Договором срок Передаточного Акта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника Долевого Строительства на обстоятельства, перечисленные в статье 4.11 Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Передаточного Акта.
- 4.13 С момента подписания Передаточного Акта к Участнику Долевого Строительства переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта Долевого Строительства, а также возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта Долевого Строительства и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Здания, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).
- 4.14 Участник Долевого Строительства извещен и согласен, что после оформления разрешения на ввод Здания в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке Здание будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник Долевого Строительства обязуется подписать соответствующий договор в сроки, указанные в уведомлении Застройщика.

5. ГАРАНТИЙНЫЙ ПЕРИОД

- 5.1 Гарантийный срок в значении статьи 7 Закона № 214 (далее – «Гарантийный Период») на Объект Долевого Строительства (за исключением технологического и инженерного оборудования и внутренних отделочных работ в соответствии с Приложением 2) составляет 5 (пять) лет. Гарантийный Период на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта Долевого Строительства, составляет 3 (три) года. Указанные сроки начинают течь с даты подписания Передаточного Акта.
- 5.2 В течение сроков, указанных в статье 5.1 Договора, Застройщик несет ответственность перед Участником Долевого Строительства за качество строительства Объекта Долевого Строительства, а также за качество технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта Долевого Строительства.
- 5.3 В случае выявления в течение Гарантийного Периода Существенных Дефектов, возникших по причине отступления Застройщика от требований к качеству строительства Объекта Долевого Строительства и не связанных с нормальным износом, Участник Долевого Строительства вправе потребовать от Застройщика устранения таких Существенных Дефектов в разумный срок, который в любом случае должен

составлять не более 90 (девяноста) календарных дней с даты подписания Сторонами дефектной ведомости. При этом Участник Долевого Строительства не вправе требовать возмещения своих расходов на устранение недостатков или уменьшения Цены Договора в связи с обнаружением Существенных Дефектов.

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

6. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 6.1 Цена Договора представляет собой совокупность всех средств, подлежащих выплате Участником Долевого Строительства Застройщику по настоящему Договору, является фиксированной и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается на основании пп.23.1, п.3, ст.149 НК РФ («Цена Договора»). Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном статьей 0 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается на основании пп.23.1, п.3, ст.149 НК РФ.

6.2 Оплата Цены Договора Участником Долевого Строительства производится путем внесения депонируемой суммы на счет эскроу в Уполномоченном банке (**эскроу-агенте**) в следующем порядке:

- сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** за счет собственных денежных средств в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

Участник долевого строительства вправе уплатить цену договора досрочно. При этом депонируемая сумма не может быть внесена на счет эскроу ранее даты государственной регистрации договора и позднее даты ввода в эксплуатацию многоквартирного дома. Депонируемая сумма вносится на срок условного депонирования.

Цена Договора не включает в себя: расходы по заключению и исполнению настоящего Договора (нотариальное оформление документов, открытие счетов и аккредитивов, банковские комиссии, государственные пошлины и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, государственной регистрацией права собственности на Объект Долевого Строительства и т.д.); расходы за услуги и работы по управлению имуществом Здания, а также коммунальные и иные эксплуатационные расходы (начисляемые за период после подписания Передаточного Акта).

Обязанность участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления депонируемой суммы на счет эскроу.

- 6.3 Денежные средства всех участников долевого строительства Здания размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона 214-ФЗ.

- 6.4 Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке - ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении

условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СПАРТАК».

Депонируемая _____ сумма: _____
(_____)рублей _____ копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до 31 декабря 2021 г. в порядке, предусмотренном п. 6.2. настоящего Договора.

- 6.5 Срок условного депонирования денежных средств на счетах эскроу в Уполномоченном банке – 30.06.2022 г.
- 6.6 Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.
- 6.7 Для заключения договора счета эскроу:
- если Участник является-физическим лицом, то Застройщик предоставляет в Уполномоченный банк подписанный Сторонами настоящий Договор; документ, подтверждающий полномочия уполномоченного представителя Застройщика на подписание договора счета эскроу и уведомляет Участника о необходимости подписания договора счета эскроу.
 - Участник обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Уполномоченного банка.
 - если Участник является юридическим лицом, то Застройщик и Участник совместно являются в отделение Уполномоченного банка с предоставлением в Уполномоченный банк подписанного Договора (оригинала или нотариально удостоверенной копии).
- 6.8 Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, Уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Здания и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Здания или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо, в случае заключения в целях строительства Здания между Застройщиком и Уполномоченным банком кредитного договора, направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.
- 6.9 Стороны настоящим признают и соглашаются, что любое изменение объема выполняемых Застройщиком работ в результате изменений проектной документации на строительство Здания и (или) изменений законодательства (включая возможные изменения стандартов и (или) вступление в силу технических регламентов), а также изменение используемых материалов или оборудования (включая инженерное оборудование) на аналоги без ухудшения качества не будет являться основанием для изменения Цены Договора.
- 6.10 Объект Долевого Строительства приобретает Участником Долевого Строительства для целей личного использования Объекта Долевого Строительства по назначению.
- 6.11 Все платежи по настоящему Договору производятся в российских рублях. При оплате Цены Договора в назначении платежа должно быть указано «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от " _ " _____. НДС

не облагается».

- 6.12. В случае Уступки права требования и перевода долга Участником долевого строительства, являющимся владельцем Счета эскроу, права требования по Договору или переход таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
- 6.13. В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».
- 6.14. Настоящим Стороны подтверждают, что порядок оплаты, предусмотренный Договором, не является основанием для начисления каких-либо процентов на денежные суммы, оплачиваемые любой Стороной, в том числе законных процентов, как они определены в ст. 317.1. Гражданского кодекса, за исключением неустоек, предусмотренных Договором и Законом № 214.
- 6.15. Если фактическая площадь Объекта Долевого Строительства (указанная в Передаточном Акте) будет отличаться от проектной площади (указанной в Приложении 1 к Договору) на 2% (Два процента) и более, Цена Договора будет уточнена в соответствии со следующим:
- (а) Если фактическая площадь больше чем проектная площадь, Цена Договора увеличивается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле: $(ФП - ПП) \times КВМ$;
- (б) Если фактическая площадь меньше чем проектная площадь, Цена Договора уменьшается на сумму, рассчитываемую по следующей формуле $(ПП - ФП) \times КВМ$;
- где:
- ФП – фактическая площадь
ПП – проектная площадь
КВМ – стоимость 1 кв. м согласно статье 6.1 Договора
- Во избежание сомнений, если фактическая площадь Объекта Долевого Строительства будет отличаться от проектной площади менее чем на 2% (Два процента), то Стороны взаиморасчеты не производят.
- 6.16. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта Долевого Строительства окажутся меньше указанной в ст. 6.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной в ст. 6.1. Договора суммой не подлежит возврату Участнику Долевого Строительства, является доходом Застройщика, остается в его в качестве его вознаграждения по настоящему Договору и расходуется Застройщиком по своему усмотрению. Если фактические затраты Застройщика на строительство (создание) Объекта Долевого Строительства окажутся больше указанной в ст. 6.1. Договора суммы, разница между указанными фактическими затратами и указанной ст. 6.1. Договора суммой покрывается за счет Застройщика.

7. УСТУПКА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ

- 7.1 Уступка Участником Долевого Строительства прав и(или) обязанностей по Договору

иному лицу допускается только с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного Акта при условии полной оплаты Цены Договора.

- 7.2 В случае неполной уплаты Участником Долевого Строительства Цены Договора, уступка Участником Долевого Строительства прав и(или) обязанностей по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.
- 7.3 Стороны пришли к соглашению, что в случае намерений Участника Долевого Строительства произвести уступку прав (требования) на Объект Долевого Строительства полностью или частично, Участник Долевого Строительства обязуется направить Застройщику уведомление не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до планируемой даты подписания соглашения об уступке прав (требования) на Объект Долевого Строительства.
- 7.4 Замена Участника Долевого Строительства по настоящему Договору считается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав в Едином государственном реестре недвижимости. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента такой регистрации Участник Долевого Строительства обязан предоставить Застройщику копию соглашения об уступке со штампом регистрирующего органа. Ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике Долевого Строительства.
- 7.5 В той мере, в которой это допускается применимым законодательством, Застройщик вправе по своему усмотрению в любой момент уступать свои права или обязанности по настоящему Договору (как в целом, так и в части).
- 7.6. Уступка прав Застройщика по настоящему договору третьему лицу может быть осуществлена только при наличии письменного согласия ПАО Сбербанк.

8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ СВОИХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

- 8.1 Обязательства Застройщика по:
- (а) возврату денежных средств, внесенных Участником Долевого Строительства, в случаях, предусмотренных Законом № 214 и (или) настоящим Договором;
 - (б) уплате Участнику Долевого Строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Объекта Долевого Строительства, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) законодательством средств;
- обеспечиваются залогом земельного участка и строящегося на нем Здания в соответствии с Законом № 214, а также применимыми положениями Гражданского Кодекса РФ, Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».
- Вышеуказанное право залога не распространяется на иные помещения, а также машиноместа в составе Здания, в отношении которых Застройщик заключает договоры участия в долевом строительстве в соответствии с Законом № 214.
- 8.2. Помимо указанного выше, земельный участок, на котором осуществляется строительство площадей Объекта, находится в залоге в пользу ПАО Сбербанк по обязательствам Застройщика по Кредитному договору на основании Договоров ипотеки №7033/И от 27.01.2020г., №7125/И от 27.01.2020 заключённых между ПАО Сбербанк и Застройщиком.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 9.1. В случае нарушения срока передачи Объекта Долевого Строительства в установленный настоящим Договором срок, Застройщик уплачивает Участнику Долевого

- Строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки, если иной размер неустойки не установлен Законом № 214. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.
- 9.2. В случае просрочки Участником Долевого Строительства уплаты Цены Договора на срок более 2 (двух) месяцев Застройщик будет вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в соответствии со статьей 10.3 Договора
- 9.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник Долевого Строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования, установленной Центральным банком Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 9.4. В случае отказа или уклонения Участника Долевого Строительства от заключения с управляющей организацией договора и оплаты ее услуг и иных расходов по содержанию общего имущества в Здании, Участник Долевого Строительства обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента направления Участнику Долевого Строительства соответствующего требования Застройщика возместить Застройщику все понесенные им расходы соответственно доле Участника Долевого Строительства в общем имуществе (за период с даты подписания Передаточного Акта).
- 9.5. В случае нарушения условия статьи 3.2.3 Договора Участник Долевого Строительства обязуется оплатить Застройщику стоимость восстановительных работ, а также штраф в размере 50% (пятидесяти процентов) от стоимости таких работ, включающей НДС. При этом согласия Участника Долевого Строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.
- 9.6. За нарушение условия статьи 6.11. Договора Участник Долевого Строительства выплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, указанном в статье 9.3. Договора, исчисляемую от размера ненадлежащим образом оформленного платежа за каждый день, начиная с даты совершения такого платежа до момента исправления наименования платежа в соответствии с требованиями Договора.
- 9.7. В целях соблюдения Закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в счет Цены Договора ранее его государственной регистрации, Участник Долевого Строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций Государственными органами), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.
- 9.8. В той мере, в которой это допускается законодательством, ответственность Застройщика перед Участником Долевого Строительства ограничена нижеследующим:
- (а) Застройщик возмещает исключительно прямой ущерб, причиненный виновными действиями Застройщика,
 - (б) размер ответственности Застройщика ограничен 10% (десятью процентами) от вознаграждения Застройщика в составе Цены Договора, фактически полученной Застройщиком.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 10.1 Участник Долевого Строительства вправе расторгнуть настоящий Договор в соответствии с положениями Закона № 214. При этом под существенным нарушением требования к качеству Объекта Долевого Строительства понимаются Существенные Дефекты, не устраненные Застройщиком в течение 120 (ста двадцати) рабочих дней после подписания Сторонами дефектной ведомости

- 10.2 В случае если после даты подписания настоящего Договора в Закон № 214 будут внесены изменения, в соответствии с которыми Участнику Долевого Строительства будет предоставлено какое-либо право на расторжение настоящего Договора или односторонний отказ от его исполнения, то такие положения Закона № 214 не подлежат применению к настоящему Договору, за исключением случаев, когда соответствующее императивное положение Закона № 214 не позволяет по соглашению Сторон лишить Участника Долевого Строительства возможности использовать такое право.
- 10.3 Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем внесудебном порядке в случае нарушения Участником Долевого Строительства обязательств, как указано в статье 9.2. Договора. В этом случае Застройщик должен направить Участнику Долевого Строительства письменное уведомление с требованием исправить соответствующее нарушение и предложить срок на исправление нарушения не менее того, что указан в Законе № 214 и информацией о последствиях неисполнения такого требования. В случае если в срок, указанный в уведомлении Застройщика, соответствующее нарушение не будет устранено, Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Застройщиком Участнику Долевого Строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.
- 10.4 В случае прекращения Договора на основании статьи 10.3 Договора Застройщик имеет право требовать с Участника Долевого Строительства выплаты неустойки, предусмотренной Договором.
- 10.5 В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, отсутствия или отказа в государственной регистрации Договора Участник Долевого Строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта Долевого Строительства. В таких случаях денежная сумма, оплаченная Участником Долевого Строительства в счет Цены Договора, подлежит возврату Застройщиком в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством
- 10.6 При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 11.1 В настоящем Договоре обстоятельства непреодолимой силы означают: стихийные бедствия (наводнения, землетрясения, техногенные катастрофы и т.п.), войну, революцию, восстание, гражданские волнения, изъятие (конфискацию, реквизицию) государством Земельного Участка в установленном законодательством порядке, ядерный взрыв, радиоактивное или химическое заражение или ионизирующее излучение, решение государственного и/или муниципального органа власти, государственного регулирования экономики и кредитно-финансовой системы, санкций, вето, эмбарго, международных и внутренних конфликтов, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Здания, и (или) любое другое обстоятельство, включая изменение действовавшего на дату подписания настоящего Договора законодательства, при условии, что любое из указанных обстоятельств делают невозможным исполнение обязательств по настоящему Договору. При этом недостаток финансовых средств не относится к обстоятельствам непреодолимой силы.
- 11.2 Если не указано иное, Стороны освобождаются от обязанности исполнения соответствующих обязательств по настоящему Договору, если такая неспособность исполнения обязательств явилась результатом обстоятельств непреодолимой силы, возникших после даты заключения Договора, и оказала существенное влияние на Сторону, ссылающуюся на обстоятельства непреодолимой силы, и такое освобождение будет действовать в течение всего периода действия обстоятельств непреодолимой

- силы. Однако Стороны должны продолжать исполнять свои обязательства, не затронутые обстоятельствами непреодолимой силы.
- 11.3 Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, должна как можно скорее, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого события, сообщить в письменном виде таких обстоятельствах другой Стороне. Данное сообщение должно содержать информацию о природе обстоятельств непреодолимой силы и, по возможности, указание на период их действия и оценку их влияния на способность ссылающейся Стороны исполнять свои обязательства по настоящему Договору.
- 11.4 После прекращения последствий обстоятельств непреодолимой силы Сторона, ссылающаяся на них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 14 (четырнадцать) календарных дней после такого прекращения, сообщить в письменном виде об этом другой Стороне. Если Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, не сообщит другой Стороне о наступлении либо о прекращении последствий обстоятельств непреодолимой силы, либо сделает это с опозданием, то она будет нести ответственность за любые убытки и расходы, вызванные отсутствием такого сообщения либо его опозданием.
- 11.5 Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия длятся более 3 (трех) месяцев с даты направления соответствующего уведомления, либо в этот момент времени можно разумно предположить, что обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 3 (трех) месяцев, либо обстоятельством непреодолимой силы является изменение действующего законодательства, Стороны должны незамедлительно провести переговоры, основанные на принципах добросовестности, чтобы внести такие изменения в настоящий Договор, которые обеспечат продолжение исполнения ими своих обязательств по Договору как можно ближе к тому, как это предполагалось при подписании Договора.

12. ПРИМЕНИМОЕ ПРАВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 12.1 Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с правом Российской Федерации.
- 12.2 Если между Сторонами возникает спор в связи с настоящим Договором, Стороны должны сделать все возможное, чтобы прийти к соглашению, но если соглашение не будет достигнуто в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты соответствующей претензии, такой спор подлежит разрешению судом в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

13. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 13.1 Если иное не предусмотрено императивными нормами Закона № 214 и положениями настоящего Договора, все уведомления в соответствии с Договором должны быть совершены по выбору отправителя одним способом, указанных в настоящей статье 13 Договора.
- 13.2 Уведомления считаются полученными адресатом и вступают в силу в дату фактического получения или дату, когда они считаются полученными (в дату, которая наступит ранее). Способы отправления уведомлений и даты, когда они считаются полученными: (а) при вручении уполномоченному представителю адресата лично под расписку о получении либо курьерским сообщением – с момента вручения; (б) при направлении предварительно оплаченным ценным почтовым отправление с уведомлением о вручении с описью вложения Почтой России – по истечении 7 (Семи) календарных дней, или иной почтовой службой (DHL, TNT, FedEx и др.) – по истечении 3 (Трех) календарных дней с момента отправления; (с) при направлении телеграммой – на следующий день после отправления; (d) при направлении электронной почтой или посредством СМС-сообщения – в день отправления.

- 13.3 Условия о сроках получения уведомлений и сообщений, указанные в статье 13.2 Договора, применяются также и в случаях, если соответствующее уведомление, отправленное Стороне, доставлено (вручено позднее соответствующей указанной даты или не вручено вследствие уклонения адресата от получения уведомления (неявки для получения), выбытия адресата или возвращения отправления с отметкой организации связи, осуществляющей доставку, об отсутствии адресата по адресу доставки, в том числе в связи с отсутствием адресата по указанному адресу доставки, неверностью адреса.
- 13.4 Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции по указанному в Договоре адресу и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки).
- 13.5 Застройщик вправе уведомлять Участника Долевого Строительства посредством размещения соответствующей информации на сайте Застройщика и(или) Единой информационной системе жилищного строительства, если специальный способ направления уведомлений не определен законодательством и такой способ уведомления не противоречат целям направления уведомления. При этом Участник Долевого Строительства считается уведомленным в момент публикации Застройщиком соответствующей информации.
- 13.6 В случае изменения своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре Участник Долевого Строительства обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить Застройщика о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение.
- 13.7 В случае изменения реквизитов Застройщика (организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения, юридического и фактического адресов, банковских реквизитов) Застройщик сообщает об указанных изменениях в порядке, указанном в статье 13.5 Договора.
- 13.8 Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.
- 13.9 Все уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, составляются в письменном виде и подлежат доставке признанной курьерской службой, либо иным признанным способом, по адресу соответствующей Стороны, приведенному ниже, либо по иному адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую Сторону.

14. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

- 14.1 Стороны обязуются обеспечить подачу в уполномоченный орган документов, необходимых для государственной регистрации Договора или дополнительных соглашений к нему, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора или соответствующего дополнительного соглашения.
- 14.2 Право собственности на завершённый строительством Объект Долевого Строительства возникает у Участника Долевого Строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке. При этом у Участника Долевого Строительства в силу закона одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании.
- 14.3 Если иное не предусмотрено соглашением Сторон, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного Акта Участник Долевого Строительства обязан направить в уполномоченный орган все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника Долевого Строительства на Объект Долевого Строительства и предоставить Застройщику копию расписки о приеме заявления о государственной регистрации.
- 14.4 Правоотношения, связанные с процессом регистрации настоящего Договора и

дополнительных соглашений к нему, а также оформления права собственности на переданный Участнику Долевого Строительства Объект Долевого Строительства могут быть урегулированы в отдельном договоре, заключаемом между Участником Долевого Строительства и Застройщиком (или указанным им лицом).

15. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

- 15.1 Право Застройщика на заключение настоящего Договора подтверждается документами, указанными в Приложении 3 к Договору. Застройщик подтверждает и гарантирует на момент заключения настоящего Договора, права на Здание и его составные части (включая общее имущество и Объект Долевого Строительства) никому не проданы, не заложены, в споре, под арестом или запретом не состоят и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации (за исключением обременений, указанных в статье 8 настоящего Договора). Также Застройщик подтверждает и гарантирует, что Застройщиком не заключен, и не будет заключён в период действия настоящего Договора договор с другим лицом, кроме Участника Долевого Строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект Долевого Строительства, указанный в Приложении № 1 к Договору.
- 15.2 Участник Долевого Строительства уведомлен и согласен, что в составе Здания согласно проектной документации предусмотрено строительство нежилых помещений, машиномест, которые не входят в состав общего имущества и подлежат передаче в частную собственность по заключаемым Застройщиком договорам.
- 15.3 Участник Долевого Строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием денежных средств Участника Долевого Строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. В случае необходимости Участник Долевого Строительства обязуется предоставить соответствующее письменное согласие по получении соответствующего требования Застройщика в сроки, указанные в таком требовании.
- 15.4 Подписывая настоящий Договор, Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на передачу земельного участка, строящегося на нем Здания и его частей в залог (в том числе последующий) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по иным договорам участия в долевом строительстве, а также договорам, заключенным с **Уполномоченным банком (эскроу-агент)**.
- 15.5 В случае подписания Передаточного акта до момента исполнения Участником Долевого Строительства обязательства по полной оплате Цены Договора Объект Долевого Строительства считается находящимся в залоге у Застройщика.
- 15.6 Настоящим Участник Долевого Строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника Долевого Строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник Долевого Строительства дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в настоящем Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника Долевого Строительства осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник Долевого Строительства подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.
- 15.7 Настоящим Участник Долевого Строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия об акциях, скидках, новых

услугах и предложениях (в том числе участия в опросах и анкетировании) путем информирования Участника Долевого Строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также предложений участия в опросах и анкетировании.

15.8 Подписанием настоящего Договора Участник Долевого Строительства подтверждает свое ознакомление с документацией по деятельности Застройщика и проекту строительства Здания, которая имеется на дату подписания Договора согласно Приложению 3 к настоящему Договору. Участник Долевого Строительства вправе ознакомиться с актуальной документацией на официальном сайте Застройщика и (или) Единой информационной системе жилищного строительства.

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

Дополнение в случае приобретения в личную собственность (вне брака)

Объект Долевого Строительства подлежит оформлению в личную собственность Участника Долевого Строительства. При этом Участник Долевого Строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора в зарегистрированном браке не состоит.

Дополнение в случае приобретения в общую совместную собственность (в браке)

Объект Долевого Строительства подлежит оформлению в общую совместную собственность Участника Долевого Строительства и его супруги/ее супруга. Участник Долевого Строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке и им получено нотариальное согласие супруга на заключение настоящего Договора в соответствии с требованиями статьи 35 Семейного Кодекса РФ.

Дополнение в случае наличия брачного договора:

Участник Долевого Строительства заявляет о том, что на момент подписания настоящего Договора состоит в зарегистрированном браке с (ФИО, паспортные данные), с которым у него заключен брачный договор, условия которого не препятствуют заключению и надлежащему исполнению настоящего Договора.

Дополнение в случае оформления в общую долевую собственность

Объект Долевого Строительства подлежит оформлению в долевую собственность Участника Долевого Строительства (размер доли) принадлежит Участнику Долевого Строительства, (размер доли) принадлежит (ФИО, паспортные данные).

При ипотеке

Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета в следующие сроки:

- За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

- За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (...) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

- Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

- (Указывается по выбору, либо:)

- Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

- Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

- (либо:)

- Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) от _____, заключаемому в городе _____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

При государственной регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит государственной регистрации залог (ипотека) прав требования, принадлежащих Участнику Долевого Строительства по настоящему Договору, в пользу банка, указанного в статье 6.11. Договора. С момента регистрации залога (ипотеки) в ЕГРН права требования на Объект долевого строительства по настоящему Договору, принадлежащие Участнику Долевого Строительства, считается находящимися в залоге (ипотеке) у указанного в статье 6.5 Договора Уполномоченного банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст. 69.1. Федерального закона Российской Федерации № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона до момента государственной регистрации права собственности на Объект Долевого Строительства.

На основании п.1 ст. 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» построенный Объект находится в силу закона в залоге у Уполномоченного Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Уполномоченным Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Уполномоченный Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Уполномоченного банка как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой в соответствии с законодательством одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника Долевого Строительства на Объект. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

- 15.10 Услуги Застройщика на основании настоящего договора, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» не подлежат налогообложению в соответствии с п. 23.1. ст. 149 НК РФ.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 16.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, но применяется к отношениям Сторон с даты его заключения и заменяет собой все предыдущие договоренности между Сторонами относительно его предмета. Действие настоящего Договора прекращается в момент исполнения Сторонами всех обязательств по Договору либо расторжения Договора в установленном порядке.
- 16.2 Изменения к Договору вступают в силу только после подписания их Сторонами и после их государственной регистрации, выполненной надлежащим образом, если это требуется действующим законодательством.
- 16.3 Если настоящий Договор содержит обязанность Стороны действовать, Сторона

- производит такое действие за собственный счет, если не указано иное.
- 16.4 Если настоящий Договор содержит обязанность одной Стороны совершить определенные при получении требования другой Стороны, то такие действия должны быть совершены в сроки, установленные настоящим Договором, а если такие сроки не установлены – в требовании о совершении действия. В случае отсутствия сроков в Договоре или в требовании Стороны другая Сторона обязуется совершить необходимые от нее действия в течение разумного срока, который в любом случае не должен превышать 20 (двадцать) календарных дней.
- 16.5 Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью и состоят из следующего:
- Приложение 1 Описание Объекта Долевого Строительства
 - Приложение 2 Описание отделки Объекта Долевого Строительства
 - Приложение 3 Документация Застройщика
- 16.6 В случае каких-либо противоречий между положениями основного текста настоящего Договора и приложений к нему, преимущественную силу имеет основной текст настоящего Договора.
- 16.7 За исключением положений статьи 11 Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (в соответствии со статьей 451 Гражданского кодекса Российской Федерации) не создает оснований для изменения или расторжения настоящего Договора какой-либо его Стороной.
- 16.8 Если какое-либо из условий настоящего Договора будет признано незаконным или не имеющим юридической силы, все другие условия этого Договора остаются в силе, а такое незаконное или не имеющее юридической силы условие, по возможности, подлежит изменению, в целях придать ему юридическую силу в соответствии с намерениями Сторон.
- 16.9 Если какое-либо условие Договора будет противоречить Закону № 214, Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора, если иное не следует из императивных положений Закона № 214-ФЗ.
- 16.10 Если какая-либо из Сторон не предъявляет иной стороне претензии относительно какого-либо действия или бездействия другой Стороны, независимо от того, в течение какого времени оно продолжается, то это не рассматривается как отказ такой Стороны от каких-либо своих прав по настоящему Договору. Отказ любой Стороны от требований в отношении нарушения любого из условий настоящего Договора не считается отказом от требования в отношении нарушения любого другого условия Договора, либо согласием на последующее нарушение того же или иного условия Договора. Если какое-либо действие любой из Сторон предполагает согласие или разрешение другой Стороны, то согласие или разрешение другой Стороны на такое действие в одном случае после этого не считается согласием или разрешением на другое действие или на такое же действие.
- 16.11 Стороны признают, что при подписании настоящего Договора их намерение таково, что, в объеме, разрешенном действующим законодательством, настоящий Договор будет иметь обязательную силу для их правопреемников. Стороны предпримут все возможное, чтобы использовать любые будущие изменения в законодательстве в целях реализации такого намерения.
- 16.12 Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах на русском языке, по одному подлинному экземпляру на русском языке для каждой из Сторон, а третий подлинный экземпляр на русском языке передается в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора.

17. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Участник Долевого Строительства:
Гражданин Российской Федерации**

Телефон:

Электронная почта:

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик
«СПАРТАК»**

Юридический адрес:

123007, Москва, Магистральная 1-я ул, д. 13, с. 7

Фактический адрес:

123007, Москва, Магистральная 1-я ул, д. 13, с. 7

ИНН 7714345388

КПП 771401001

ОГРН 1157746591738

Электронный адрес: les@les-moscow.com

Телефон: (495) 255-12-70

Банковские реквизиты

р/с 40702810338000248599

к/с 30101810400000000225

ПАО СБЕРБАНК, г. Москва

БИК 044525225

Застройщик:

Должность, ФИО, подпись

_____ / _____

_____ / _____ /

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Основные характеристики Здания:

- Наименование: Спортивно-оздоровительный комплекс с гостиницей, автостоянкой и инженерными коммуникациями (ЖИВОЙ КОМПЛЕКС «LES»)
- Строительный адрес: г. Москва, Новоясеневский пр., вл.3.
- Назначение: нежилое;
- Общая площадь: 36 250,5 кв.м.;
- Этажность: 14+3 подземные;
- Общее количество машиномест в подземном паркинге: 93 м/м;
- Материал наружных стен и каркаса здания: наружные стены - вентилируемый фасад из газобетонных блоков с утеплителем и облицовкой клинкерной плиткой и фибропанелями на подсистеме, каркас - монолитный железобетон;
- Материал перекрытий: монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности: СП 50.13330 – «Высокий» (А);
- Сейсмостойкость: До 6 баллов (СП 14.13330.2011и ОСП-97) в соответствии с СП 14.13330.2014.

Основные характеристики Объекта Долевого Строительства:

Номер апартаментов	Индекс	Назначение	Этаж, на котором расположены Апартаменты	Номер подъезда	Общая площадь проектная, м ²	Количество комнат	Площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (проектная)*, м ²		Общая приведенная площадь проектная, м ²
							Наименование помещения	Площадь (проектная), м ²	
		нежилое помеще ние							

* Площадь лоджий, веранд, балконов, террас (проектная), указанная в Таблице, рассчитана с применением понижающих коэффициентов: для лоджий- 0,5; для балконов- 0,3; для террас – 0,3; для веранд -1,0.

План расположения Апартаментов на этаже и планировка Апартаментов

Участник Долевого Строительства извещен и согласен, что:

- (a) план Объекта Долевого Строительства носит информационный характер и приводится исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта Долевого Строительства на плане соответствующего этажа создаваемого Здания и определения Проектной площади Объекта Долевого Строительства и помещений в его составе, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта Долевого Строительства;
- (b) указанная в настоящем Приложении площадь является ориентировочной («Проектная площадь»), а также может не совпадать с площадью Объекта («Фактическая площадь»), которая устанавливается на основании обмеров кадастрового инженера (проводимых в момент оформления Застройщиком разрешения на ввод Здания в эксплуатацию), и подлежит указанию в Передаточном Акте;
- (c) параметры (размеры, форма и расположение) внешних границ Объекта Долевого Строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта Долевого Строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем Приложении;
- (d) расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, а также направление их движения могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными на плане Объекта Долевого Строительства.

Участник Долевого Строительства:

Застройщик:

Должность, ФИО, подпись

_____/_____/_____/

ОПИСАНИЕ ОТДЕЛКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Наименование	Описание	Кол-во
Дверь входная	По проекту с отделкой декоративными панелями	1 шт.
Окна	Витражные конструкции из алюминиевого профиля с заполнением энергоэффективными стеклопакетами.	По проекту
Отопительные приборы	Стальные радиаторы (конвекторы) с терморегуляторами	По проекту
Потолок	Подготовка под покраску	По проекту
Пол	Гидроизоляция пола «мокрых» зон. Стяжка под монтаж керамогранита/ламината	По проекту
Стены	Подготовка под покраску	По проекту

Подготовка под установку оборудования:

Сантехническое оборудование	Подвесной унитаз Скрытая система смыва (инсталляция) Раковина Ванна / Душевой поддон / Душевая кабина Душевой сет со стойкой Полотенцесушитель	По проекту
Центральное холодоснабжение	Установка запотолочного фанкойла (внутреннего блока кондиционирования)	По проекту
Вентиляция	Устройство принудительной вентиляции зон кухни и санузла.	По проекту
Электрооборудование	Силовые розетки 220В Выключатели Слаботочные розетки Квартирный электрощит Домофон	По проекту
Освещение	Точечные встроенные светильники Люстры, бра	По дизайн-проекту, согласованному с Застройщиком
Двери межкомнатные	Дверные полотна из МДФ	По дизайн-проекту, согласованному с Застройщиком

Участник Долевого Строительства:

Застройщик:

Должность, ФИО, подпись

_____ / _____ /

_____ / _____ /

ДОКУМЕНТАЦИЯ ЗАСТРОЙЩИКА

Застройщик предъявил Участнику Долевого Строительства для ознакомления следующие документы:

1. Разрешение на строительство: № 77-226000-016122-2017, дата выдачи: 29.12.2017;
2. Договоры аренды земельного участка (со всеми изменениями и дополнениями на дату настоящего Договора), определяющие права застройщика на земельный участок:
 - № М-06-016566 от 31.01.2001 г.,
 - № М-06-031010 от 07.12.2009 г.;
3. Градостроительные планы земельного участка (ГПЗУ):
 - № RU77-226000-008434 от 23.10.2013 г. (кадастровый № 77:06:0008009:1013);
 - № RU77-226000-006638 от 30.12.2013 г. (кадастровый № 77:06:0008009:97);
4. Схема планировочной организации земельного участка;
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на Земельный участок.
6. Проектная декларация в редакции на дату настоящего Договора;
7. Положительное заключение о соответствии застройщика и проектной документации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
8. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, подготовленное ООО «Экспертно-инжиниринговый центр» 27.03.2017г. №77-2-1-2-0001-17;
9. Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе от 01.07.2015г.;
10. Устав ООО «СЗ «СПАРТАК» в редакции от 09.10.2019 г.;
11. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица ОГРН от 01.07.2015г.;
12. Листы записи о внесении изменений ЕГРЮЛ за дату заключения настоящего Договора;
13. Протокол ОСА об избрании Генерального директора ООО «СЗ «СПАРТАК» № 1-18 от 03.06.2018г.
14. Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении ООО «СЗ «СПАРТАК» по состоянию на дату настоящего Договора;
15. Бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «СЗ «СПАРТАК» за квартал до даты заключения Договора;
16. Расчет размера собственных средств и нормативы финансовой устойчивости застройщика.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник Долевого Строительства:

_____/_____
(подпись и расшифровка)

Дата: