

**ДОГОВОР**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
№ \_\_\_\_\_

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Марковой Ольги Владимировны**, действующей на основании **Устава**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемая (-ый) в дальнейшем «**Участник долевого строительства и/или Участник**», с другой стороны, по отдельности именуемые «**Сторона**», вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Застройщик** – Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ», которому на праве аренды и/или ином праве принадлежит земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства (создания) на этом земельном участке объектов недвижимости.
- 1.2. **Участник долевого строительства** – физическое, либо юридическое лицо, заключившее Договор участия в долевом строительстве с Застройщиком.
- 1.3. **Объект недвижимости** – многофункциональный комплекс, количество этажей 4+8+36 (включая технические) + 3 подземных, общая площадь 53104,0 кв.м, с монолитным железобетонным каркасом и наружными стенами из кирпича, утеплитель из минераловатных плит, навесных плит в составе сертифицированной навесной фасадной системы с вентилируемым воздушным зазором, перекрытия – монолитные железобетонные, класс энергоэффективности В, сейсмостойкость- сейсмичность территории менее 6 баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: **г. Москва, САО, район Беговой, Ленинградский проспект, вл. 34.**
- 1.4. **Объект** – часть Объекта недвижимости, гостиница, расположенная с 1 по 36 этажи, ограниченная в плане 15 и 22 осями, отражёнными в проектной документации.
- 1.5. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав Объекта недвижимости. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения, приобретает Участником для личного (индивидуального или семейного) использования.
- 1.6. **Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, являющимся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, а также соответствующим иным требованиям, предъявляемым к кадастровому инженеру, предусмотренным федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – «кадастровый инженер»).
- 1.7. **Общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.
- 1.8. **Регистрирующий орган** – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- 1.9. **Общее имущество** – технические помещения инженерного назначения, а также имущество и оборудование, входящие в состав Объекта, не являющиеся частями Объектов долевого строительства, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте, в соответствии с проектной документацией (лестничные клетки, тамбура, лифтовые холлы, лифты, лифтовые и иные шахты).

При этом под долей Участника долевого строительства в Общем имуществе Объекта понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику долевого строительства, как собственнику Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально

площади Объекта долевого строительства по отношению к площади Объекта. Доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

- 1.10. **Передаточный акт** - документ о передаче Объекта долевого строительства Застройщиком и принятии Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.
- 1.11. **Эскроу-агент** - ПАО Банк "ФК Открытие", лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, адрес местонахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 2.2. Объект долевого строительства:  
**нежилое помещение**, условный номер: \_\_, назначение: **нежилое**, этаж расположения: \_\_, общая проектная площадь: \_\_\_\_\_ **кв.м**, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы производятся в объеме, содержащемся в приложениях к настоящему Договору.
- 2.3. Адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.
- 2.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в Регистрирующем органе. Оформление права собственности на Объект долевого строительства не является предметом настоящего Договора.
- 2.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 2.6. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).
- 2.7. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:  
- Договор аренды земельного участка от 15.05.1995 г. № М-09-002258, заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы (Арендодатель) и ООО Фирма «ИНТАЙМ» (Арендатор), кадастровый номер земельного участка: 77:09:0004020:1;  
- Разрешение на строительство №77-108000-012629-2016 от «11» мая 2016 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы  
- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: <https://наш.дом.рф/>
- 2.8. Информационные материалы размещаются Застройщиком, в том числе, в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу: [alcontower.ru](http://alcontower.ru).

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 3.1. На момент подписания настоящего Договора Цена Договора составляет:  
\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_ копеек  
, что соответствует долевого участию в строительстве \_\_ кв.м. Общей проектной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_

**копеек** за один квадратный метр Общей проектной площади Объекта долевого строительства (далее – «Цена Договора»).

Цена Договора НДС не облагается.

- 3.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
- 3.3. Не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_) рабочих дней от даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе, но в любом случае до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_ копеек.**

*либо*

*в случае использования безналичной схемы расчетов:*

«Оплата цены Договора в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек производится Участником долевого строительства частично за счет собственных средств и частично за счет средств банковского кредита, предоставляемого кредитной организацией ПАО Банк "ФК Открытие", лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, КПП 770501001, ИНН 7706092528, к/с 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985 (далее по тексту – Банк) на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Банком и \_\_\_\_\_.

Внесение собственных средств на предварительно открытый Участником счет эскроу в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей производится в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \*\*\*\*\*, Внесение кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей производится в течение 10 (десяти) банковских дней с момента регистрации настоящего договора и ипотеки прав Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \*\*\*\*\*, путем перечисления денежных средств на предварительно открытый Участником счет эскроу.

В силу статьи 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Объект долевого строительства, приобретаемый в соответствии с настоящим Договором, считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства права Участника долевого строительства по Договору участия считаются находящимися в залоге у Банка в силу ст. 69.1. Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ипотека в силу закона) с момента государственной регистрации ипотеки на права по Договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним».

*либо*

«Оплата цены Договора в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек производится Участником долевого строительства частично за счет собственных средств и частично за счет средств банковского кредита, предоставляемого кредитной организацией Банком ВТБ (публичное акционерное общество), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (далее по тексту – Кредитор) на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Кредитором и \_\_\_\_\_.

Внесение собственных средств на предварительно открытый Участником счет эскроу в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей производится в течение 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по \*\*\*\*\*, внесение кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей производится в течение 10 (десяти) банковских дней с момента регистрации настоящего договора и ипотеки прав Управлением Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по \*\*\*\*\*, путем перечисления денежных средств на предварительно открытый Участником счет эскроу.

В силу статьи 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Объект долевого строительства, приобретаемый в соответствии с настоящим Договором, считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства права Участника долевого строительства по Договору участия считаются находящимися в залоге у Банка в силу ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ипотека в силу закона) с момента государственной регистрации ипотеки на права по Договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним».

*либо*

*при использовании аккредитивной схемы расчетов:*

«Расчеты по настоящему Договору производятся за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и за счет кредитных средств, предоставляемых ПАО Банк "ФК Открытие", лицензия на осуществление банковских операций от №2209 от 24 ноября 2014 года, местонахождение: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д. 2, стр. 4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, к/с 3010181030000000985 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525985\* (далее Банк) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Банком и \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в ПАО Банк "ФК Открытие" не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;

Плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;

Банком-эмитентом и Исполняющим банком выступает ПАО Банк "ФК Открытие"

Банком, обслуживающим получателя средств, выступает ПАО Банк "ФК Открытие"/ (возможен другой Банк);

Аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) без НДС;

После предоставления Застройщиком в ПАО Банк "ФК Открытие" оригинал настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним или его нотариально заверенной копии с отметкой о его государственной регистрации денежные средства по аккредитиву перечисляются на предварительно открытый Участником счет эскроу; документы со штампом «Произведена государственная регистрация ипотеки» или «произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона, должны быть представлены Застройщиком в ПАО Банк "ФК Открытие" до истечения срока действия аккредитива;

Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;

Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник долевого строительства/Дольщик;

В течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика и Банка вправе изменить условия аккредитива.

В силу статьи 69.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Объект долевого строительства, приобретаемый в соответствии с настоящим Договором, считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. Права Банка как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства права Участника долевого строительства по Договору участия считаются находящимися в залоге у Банка в силу ст. 69.1. Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ипотека в силу закона) с момента государственной регистрации ипотеки на права по Договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним».

либо

«Расчеты по настоящему Договору производятся за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и за счет кредитных средств, предоставляемых Банком ВТБ (публичное акционерное общество), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000, адрес местонахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525187, ИНН 7702070139 (далее - Кредитор) по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ года, заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Кредитором и \_\_\_\_\_ в размере \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в безналичном порядке, в форме расчетов по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в Банке ВТБ ПАО не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора;

Плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;

Банком-эмитентом и Исполняющим банком выступает Банк ВТБ ПАО/возможен иной банк;

Банком, обслуживающим получателя средств, выступает ПАО Банк "ФК Открытие"/ (возможен другой Банк);

Аккредитив выставляется на сумму \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) без НДС;

После предоставления Застройщиком в Исполняющий банк оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним или его нотариально заверенной копии с отметкой о его государственной регистрации денежные средства по аккредитиву перечисляются на предварительно открытый Участником счет эскроу; документы со штампом «Произведена государственная регистрация ипотеки» или «произведена государственная регистрация ипотеки в силу закона, должны быть представлены Застройщиком в Исполняющий банк до истечения срока действия аккредитива;

Срок действия аккредитива – 120 (Сто двадцать) календарных дней с даты открытия аккредитива;

Расходы по открытию аккредитива, изменению условий аккредитива несет Участник долевого строительства/Дольщик;

В течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика и Банка вправе изменить условия аккредитива.

В силу статьи 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ, Объект долевого строительства, приобретаемый в соответствии с настоящим Договором, считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству Участника долевого строительства на Объект долевого строительства удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства права Участника долевого строительства по Договору участия считаются находящимися в залоге у Кредитора в силу ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ипотека в силу закона) с момента государственной регистрации ипотеки на права по Договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре недвижимости на недвижимое имущество и сделок с ним».

*Варианты расчетов с привлечением кредитных средств ПАО Сбербанк:*

*Вариант 1.*

Участник долевого строительства оплачивает:

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 Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

*Вариант 2. В случае применения проекта «Сервис безопасных расчетов» и счета эскроу:*

Участник долевого строительства оплачивает:

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 Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор», Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

***При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:***

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

*при одновременной выдаче кредита:*

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

*при выдаче кредита частями:*

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

Перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом

строительстве.

***При выдаче кредита на основании проекта Документа-основания (договора) инвестирования строительства Объекта недвижимости:***

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

*при единовременной выдаче кредита:*

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

*при выдаче кредита частями:*

Перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный договором участия в долевом строительстве.

На основании **ст. 69.1, 77.2** Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

На основании **ст. 69.1, 77.2** Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залому будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

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.

- 3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по отношению к общей проектной площади Объекта долевого строительства.

В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства по отношению к общей проектной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 3.1. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером.

Сторонами допускается отклонение общей площади Объекта долевого строительства от общей проектной площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика

- 3.5. Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше общей проектной площади Объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 5 (пяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, но в любом случае до подписания Передаточного акта.

- 3.6. Если общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше общей проектной площади Объекта долевого строительства, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 30 (тридцати) календарных дней после предоставления Участником долевого строительства письменного заявления, содержащего реквизиты счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

- 3.7. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты Цены Договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агент) ПАО Банк «ФК Открытие» (ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528), 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 об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего:

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ» (Застройщик)

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая корпорация Открытие» (сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие») (Банк)

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

Срок условного депонирования до 31.12.2022 г. (в соответствии со ст. 15.5. ФЗ 214-ФЗ)

Общие условия открытия и обслуживания счета эскроу», размещены ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

*При использовании кредитных средств ПАО Сбербанк:*

*Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее ... (...) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.*

- 3.8. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

- 3.9. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений и иных изменений к настоящему Договору в Регистрирующем органе, стоимость услуг по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

- 3.10. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности Участника долевого строительства на Объект



долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

- 3.11. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 3.4. - 3.6. Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является стоимостью услуг Застройщика.
- 3.12. Стороны согласовали, что залог в пользу Застройщика, предусмотренный ст.ст.488-489 ГК РФ, не возникает.
- 3.13. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.
- 3.14. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

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

- 4.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства, не позднее 31 декабря 2022 г. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию 2 (второй) квартал 2022 года.
- 4.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено досрочно, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.
- 4.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.
- 4.4. В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 3 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 4.5. С момента подписания Передаточного акта, обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме, а риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.  
В указанном в настоящем пункте случае, Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента наступления срока, установленного для принятия Участником объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 4.7. Участник вправе отказаться от принятия нежилого помещения и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому объекту долевого строительства. Обоснованными считаются претензии, основанные на условиях настоящего договора, требованиях действующего законодательства и иных нормативных технических документов.

В указанном выше случае, Участник долевого строительства обязан письменно заявить Застройщику обо всех недостатках, которые могут быть выявлены и установлены при обычном способе осмотра. Обнаруженные недостатки Объекта долевого строительства фиксируются Сторонами в дефектной ведомости и подлежат устранению Застройщиком в сроки и порядке, установленном настоящим Договором и дефектной ведомостью. Устранение всех выявленных согласно дефектной ведомости недостатков является основанием для подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости подтверждает завершение строительства в полном объеме, и его соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, а отказ Участника от подписания Передаточного акта со ссылкой на указанные в настоящем пункте несоответствия, будет являться необоснованным.

В случае, если выявленные Участником претензии (несоответствия Объекта долевого строительства) являются необоснованными, они рассматриваются Сторонами как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия нежилого помещения и/или от подписания Передаточного акта в связи со ссылкой на необоснованные претензии, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию многофункционального комплекса и получения Участником уведомления от Застройщика о готовности нежилого помещения к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия нежилого помещения по Передаточному акту.

- 4.8. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.
- 4.9. Одновременно с подписанием Сторонами Передаточного акта Участник долевого строительства обязуется заключить с организацией, осуществляющей управление и/или эксплуатацию Объекта соответствующий договор на управление и/или эксплуатационное обслуживание Объекта долевого строительства, в том числе мест общего пользования Объекта, и предоставление коммунальных услуг. В противном случае Участник долевого строительства принимает обязательства по компенсации Застройщику расходов по уплате по действующим тарифам стоимости технического обслуживания, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, вывоза мусора, услуг управляющей (эксплуатирующей) организации, а также иных издержек, в том числе платы за пользование земельным участком Объекта недвижимости, связанных с содержанием, техническим обслуживанием, обеспечением надлежащего санитарного состояния Объекта долевого строительства и общего имущества, а также охраной общего имущества, в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты выставления соответствующего счета (счетов).

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 5.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год с момента подписания Передаточного акта.
- 5.3. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник обязан в пределах этого срока обратиться к Застройщику с требованием об их устранении. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа

Объекта долевого строительства, или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

- 6.1. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
- 6.2. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию и/или проектную декларацию в части Объекта недвижимости и/или Объекта долевого строительства, при этом данные изменения не требуют получения согласования у Участника.
- 6.3. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства индивидуального предпринимателя либо юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Объекта недвижимости), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
- 6.4. Обязанности Застройщика, предусмотренные п. 4.1. являются встречными по отношению к обязанностям Участника, предусмотренным п.п. 3.1.-3.3, 3.7. Договора

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

- 7.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 7.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 7.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.
- 7.4. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего обязан заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости (включая расходы, связанные с пользованием и содержанием земельного участка, на котором расположен Объект недвижимости), в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте.
- 7.5. Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 7.6. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в Регистрирующий орган, и представить Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.  
В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не представит Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора.
- 7.7. Участник долевого строительства принимает на себя обязательства, передаваемые в последствии

всем последующим собственникам Объекта долевого строительства, после ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости:

7.7.1. Не нарушать работоспособность и (или) не переносить стояки любых инженерных коммуникаций.

7.7.2. Не размещать вентиляционные решётки, наружные блоков сплит систем, систем вентиляции на фасаде или кровле Объекта недвижимости.

7.7.3. Обеспечить должное обслуживание и работоспособность всех приборов учёта.

7.7.4. Обеспечить должное обслуживание и работоспособность систем противопожарной сигнализации и пожаротушения, в границах Объекта долевого строительства.

7.7.5. Не заменять входные двери, в том числе не устанавливать на ней панели, не заменять наличники на дверной коробке входной двери со стороны общего коридора, без письменного согласования с Застройщиком или уполномоченном на то Застройщиком лицом.

7.7.6. Не заменять окон и/или стеклопакеты в окнах, без письменного согласования с Застройщиком или уполномоченном на то Застройщиком лицом.

7.7.7. Письменно согласовывать с Застройщиком переустройство и/или перепланировку (в том числе снос/установка перегородок, переустройство коммуникаций и т.п.) Объекта долевого строительства. Под переустройством Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений)

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

8.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 3 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.

*В случае заключения Клиентом договора ипотеки с Банком ВТБ (ПАО):*

*В период действия Кредитного договора уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьим лицам может быть осуществлена только при условии получения предварительного письменного согласия Кредитора, при этом Кредитор вправе потребовать у Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.*

8.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

8.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь, нарушением обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Объекта недвижимости, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Объекта недвижимости (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Объекта недвижимости) является нарушением архитектурного облика Объекта недвижимости, а также прав автора, что может повлечь за собой

ответственность, предусмотренную законодательством РФ. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Объекта недвижимости).

Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что он самостоятельно несет ответственность за перенос и/или внесение изменений в конструкцию инженерного оборудования (системы водоснабжения, вентиляции, водоотведения, канализации), а также за последствия, связанные с таким переносом. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Объекте долевого строительства присутствуют общедомовые инженерные системы/оборудование, к которым Участник обязуется обеспечивать доступ сотрудников уполномоченной эксплуатирующей организации с целью их регулярного обслуживания.

- 8.5. С подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен надлежащим образом и согласен с тем, что права аренды на земельный участок (далее – земельный участок), указанный в п.2.7 Договора, обременены/могут быть обременены ипотекой в пользу уполномоченного банка, осуществляющего финансирование Объекта недвижимости».
- 8.6. Настоящим Участник долевого строительства дает Застройщику и/или иным лицам, в чьей собственности и (или) пользовании находится или будет находиться земельный участок, свое согласие в последующем на объединение земельного участка, перераспределение земельного участка, раздел земельного участка и выдел из земельного участка других (другого) земельных участков под Объект недвижимости, объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта недвижимости, и/или в целях ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика и/или иных лиц на образуемые (измененные) земельные участки, изменение, разработку, согласование, утверждение документов по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительного плана земельного участка и любой иной документации, направленной на обеспечение строительства и (или) эксплуатации Объекта недвижимости, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации, в связи с необходимостью выделения, разделения и прочих действий, а так же прекращение права залога, возникающие при изменении границ земельного участка, последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объекта недвижимости, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями. Вместе с тем, в случае необходимости, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки необходимые согласия по форме, определенной Застройщиком,
- 8.7. С подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен надлежащим образом и согласен с тем, что имущественные права Застройщика по требованию оплаты в соответствии с настоящим Договором могут находиться в залоге у кредитора Застройщика.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому Договору.

В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика по своему выбору безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

- 9.3. В случае наличия предусмотренных законом оснований для одностороннего расторжения Договора, Застройщик несет ответственность установленную ФЗ № 214-ФЗ.
- 9.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 9.5. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 9.6. В целях соблюдения норм Закона 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, либо при оплате Цены Договора (его части) по неактуальным реквизитам, Участник обязуется предпринять все зависящие от него действия, направленные на надлежащее исполнение своих обязательств по оплате, а также 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) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

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

- 10.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 10.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.
- 10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 10.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 10.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

#### **11. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 11.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 11.2. настоящего Договора.
- 11.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ или Договором. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 11.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 11.2. настоящего Договора, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку в размере 10% (десять) процентов от Цены Договора, указанной в п. 3.1. настоящего Договора.
- 11.4. *В случае заключения Клиентом договора ипотеки с Банком ВТБ (ПАО) в случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления*

*Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.*

## **12. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 12.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:
  - 12.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
  - 12.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 12.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.
- 12.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
- 12.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 12.1.1. – 12.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.
- 12.5. *В случае заключения Клиентом договора ипотеки с Банком ВТБ (ПАО) Участник обязуются уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.*

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 13.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 13.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Передаточного акта.
- 13.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в Регистрирующем органе и считаются заключенными с момента регистрации.
- 13.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 13.5. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) (либо в случае привлечения Участником кредитных средств - 5 (пяти)) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два (три) экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для Регистрирующего органа.
- 13.6. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:
  - Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
  - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.
  - Приложение № 3 – Форма Передаточного акта.

## **14. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

#### **14.1. ЗАСТРОЙЩИК:**

**ООО Фирма «ИНТАЙМ»**

адрес места нахождения: 125315, г. Москва, Ленинградский пр., д. 72, корп. 4

Фактический адрес: 125315, г. Москва, Ленинградский пр., д. 72, корп. 4

тел./факс +7 (495) 967-69-23

ИНН 7710019633

КПП 774301001

ОГРН 1027700317260

р/с 407028108017000000035 в ПАО Банк "ФК Открытие"

к/с 30101810300000000985

БИК 044525985

#### **14.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

### **15. ПОДПИСИ СТОРОН**

Застройщик

Генеральный директор

ООО Фирма «ИНТАЙМ»

\_\_\_\_\_/Маркова О. В.



**План Объекта долевого строительства**

**А) Расположение Объекта долевого строительства**

## Б) План-схема Объекта долевого строительства

\* Отображение межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, кухонных моек, посудомоечных и стиральных машин, духовых шкафов и варочных поверхностей, кухонной бытовой техники, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего. Указанные обозначения нанесены условно в целях определения возможного функционального назначения помещений и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемых объектов, кроме перечисленных в Приложении №2.

Застройщик

Участник долевого строительства

Генеральный директор  
ООО Фирма «ИНТАЙМ»  
\_\_\_\_\_ /Маркова О. В.

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

### **Описание Объектов долевого строительства**

Планировка Объекта долевого строительства, определяется проектной документацией, утверждённой Застройщиком до ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Объекты долевого строительства в соответствии с проектной документацией расположены на \_\_\_ этаже, со следующими основными характеристиками:

#### **1. Общие инженерные системы**

1.1. **Вентиляция**

1.2. **Кондиционирование**

1.3. **Электричество**

1.4. **Водоснабжение/канализация**

1.5. **Отопление**

1.6. **Слаботочные системы**

1.7. **Домофон**

#### **2. Отделка и оборудование Объекта долевого строительства**

2.1. **Отделка выполняется в следующем цветовом исполнении (светлая/темная): \_\_\_\_\_.**

2.2. **Стены и перегородки**

2.3. **Потолки**

2.4. **Полы**

2.5. **Двери**

2.6. **Окна**

2.7. **Сантехническое оборудование**

2.8. **Светотехническое оборудование**

2.9. **Кровля Объекта недвижимости является неэксплуатируемой.**

(I) Участник не вправе требовать от Застройщика внесения каких-либо изменений в настоящее Приложение;

(II) в случае снятия изготовителем с производства используемых материалов и/или оборудования, увеличение стоимости материалов и/или оборудования, внесения изменений в Проектную документацию и при прочих подобных обстоятельствах, Застройщик вправе заменить/определить

оборудование и/или материалы, используемые при выполнении работ по внутренней отделке, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки оборудование и/или материалы с аналогичными, либо улучшенными характеристиками, аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без изменения Цены Договора, пересмотреть расстановку сантехнического оборудования в санузлах, а также изменить места расположения инженерных сетей и коммуникаций Объекта долевого строительства, расположение внутренних стен/перегородок, проект благоустройства прилегающей территории Объекта недвижимости, внутреннюю отделку мест общего пользования Объекта недвижимости;

(III) вышеуказанные изменения не являются изменением условий Договора о характеристиках их качестве Объекта Долевого Строительства, а также не предоставляют Участнику Долевого Строительства прав отказаться от подписания Передаточного Акта, требовать одностороннего расторжения Договора, изменения Цены Договора, возврата уплаченных денежных средств, применения к Застройщику каких-либо мер финансовой ответственности, а также использования Застройщиком заменяемых материалов и/или оборудования либо выдачи каких-либо указаний Застройщику по поводу отделочных работ. Внесение таких изменений не требует специального уведомления Участника Долевого Строительства и подписания дополнительного соглашения к Договору;

(IV) в результате внутренней отделки Объекта долевого строительства на дату утверждения Передаточного Акта его площадь может не совпадать с Фактической площадью, установленной по результатам обмеров кадастрового инженера и подлежащей указанию в Передаточном Акте. Такое изменение Фактической площади не является основанием для пересмотра Цены Договора в большую или меньшую сторону.

(V) Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (Один) год с момента подписания Передаточного акта.

Застройщик  
Генеральный директор  
ООО Фирма «ИНТАЙМ»  
\_\_\_\_\_ /Маркова О. В.

Участник долевого строительства

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

**Передаточный акт (форма)**

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Марковой Ольги Владимировны**, действующей на основании **Устава**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» и/или **Участник**», с другой стороны, по отдельности именуемые «**Сторона**», а совместно именуемые «**Стороны**», подписали настоящий передаточный акт (далее - Акт) о нижеследующем:

**Общество с ограниченной ответственностью Фирма «ИНТАЙМ»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора **Марковой Ольги Владимировны**, действующей на основании **Устава**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» и/или **Участник**», с другой стороны, по отдельности именуемые «**Сторона**», а совместно именуемые «**Стороны**», подписали настоящий передаточный акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее - **Договор**) Застройщик передал Участнику, а Участник принял Объект долевого строительства – **нежилое помещение**, кадастровый номер: \_\_\_\_\_ (при наличии), назначение: \_\_\_\_\_, этаж расположения: \_\_, номер подъезда (секции) (при наличии): \_\_, площадью: \_\_\_\_\_ **кв.м**, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства) согласно плану Объекта долевого строительства (Приложение №1 к Договору).

2. Покупатель осмотрел Объект долевого строительства и принял его в состоянии, соответствующем условиям Договора, дефектов и недостатков, о которых Участник не был извещен Застройщиком или которые были обнаружены Участником в ходе осмотра Объекта долевого строительства, не имеется.

3. Вместе с помещением Застройщик передал Участнику \_\_ комплектов ключей, также следующие документы и принадлежности:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Стороны подтверждают, что указанный выше комплект является полным и достаточным для осуществления предусмотренных законодательством прав и обязанностей Участника в отношении Объекта долевого строительства.

4. С момента подписания Сторонами настоящего Акта, Застройщик считается своевременно и в полном объеме выполнившим свои обязательства по Договору.

5. На момент подписания Акта Участником исполнены обязательства, предусмотренные п.3.3 Договора.

6. Настоящий Акт составлен в четырех(либо в случае привлечения Участником кредитных средств - 5 (пяти)) оригинальных экземплярах, один из которых передается в Регистрирующий орган, а также два (три) экземпляра - Застройщику и один - Участнику.

7. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора.

Застройщик  
Генеральный директор  
ООО Фирма «ИНТАЙМ»  
\_\_\_\_\_/Маркова О. В.

Участник долевого строительства  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Согласовано:  
\_\_\_\_\_/Маркова О. В.

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