

**ДОГДОВОР**  
**участия в долевом строительстве № СБ/К\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_**

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020года

**Общество с ограниченной ответственностью «Спецспортпроект»** (далее - ООО «Спецспортпроект», ОГРН 1157746849413, ИНН 9715216621, КПП 771001001, место нахождения: 124365, город Москва, улица Лесная, дом ½, помещение П, комната 29), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Румянцева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации (местонахождение): \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, дом \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_ именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства/Участник**», с другой стороны, при совместном упоминании «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц в соответствии с проектной документацией построить объект недвижимости: **Комплекс зданий и сооружений «Московская гребная база «Динамо»**, состоящий из 5 (Пяти) нежилых зданий по типу Апартаментов (Корпуса 12-16) этажностью 3 (Три этажа+1подземный этаж) с объединенной встроенно-пристроенной 1-уровневой подземной автостоянкой (далее по тексту Объект недвижимости, Объект). Основные проектные характеристики Объекта недвижимости отражены в Приложении №1 к Договору.

**Объект недвижимости расположен** на земельном участке, кадастровый номер № **77:08:0013003:145**, общей площадью **24 002 кв.м.**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: спорт (5.1) (земельные участки, для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии), по адресу: **г. Москва, СЗАО, Хорошево-Мневники, ул. Таманская, вл. 1, стр.3**, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости и принадлежащий Застройщику на праве аренды по Договору б/н от 19.01.2017 уступки прав и обязанностей, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) 10.02.2017 за № 77:08:0013003:145-77/022/2017-5 (Договор уступки), по Договору аренды земельного участка для целей капитального строительства от 22.12.2016 №И-08-0011223, зарегистрированного в ЕГРН 17.01.2017 за №77:08:0013003:145-77/022/2017-1 (далее по тексту Договор аренды).

1.2. После получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать входящий в его состав Объект долевого строительства (п. 1.4.) Участнику, при условии полного надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

Передача объекта долевого строительства (Апартамент) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

Объект долевого строительства передается без проведения каких-либо отделочных работ.

1.3. В соответствии с проектной документацией Объект долевого строительства (Апартаменты) № 2, расположен в **Корпусе № \_\_\_ (К \_\_\_)**, общей площадью наземной части \_\_\_\_\_ кв. м.

Основные проектные характеристики Корпуса № \_\_\_\_\_, входящего в состав Объекта недвижимости отражены также в Приложении №1 к Договору.

## ОБРАЗЕЦ

1.4. Настоящим Стороны согласовали, что Объектом долевого строительства являются: Апартаменты, условный № К \_\_АП.\_\_, общей площадью \_\_\_\_кв. м. для временного проживания, (назначение- нежилое помещение) , и расположенные на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже Корпус № \_\_\_\_ (далее по тексту: Апартамент/Нежилое помещение/Объект долевого строительства/ Помещение) и имеет следующие проектные характеристики:

№ п/п	№ Корпуса	Этаж	Порядковый	Условный	Количество комнат	Количество вспомогательных помещений	Общая площадь без площади балкона	Общая площадь балкона	Общая площадь с площадью балкона
			№	№	шт.	шт.	кв. м.	кв.м.	кв.м.
<b>Итого Общая площадь Помещения</b>									

План Объекта долевого строительства: нежилого помещения по типу Апартаментов (Тип \_\_\_\_), условный № К --- АП. \_\_\_\_ для временного проживания, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей нежилого помещения (комнат, вспомогательных помещений, балконов) и его технические характеристики отражены в Приложении № 2 к Договору.

Местоположение Объекта долевого строительства по отношению к другим объектам долевого строительства, расположенным на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже корпуса \_\_\_\_ отражено в Приложении №3 к Договору.

**Все характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и указаны в соответствии с проектной документацией.**

Окончательные характеристики Объекта долевого строительства будут определены по окончании строительства Объекта по результатам обмеров Помещения кадастровым инженером.

**Цена Договора- размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.**

**Площадь Объекта долевого строительства, условный № К \_\_АП.\_\_ указана на основании проектной документации и составляет \_\_\_\_ кв. м. ( Семьдесят пять целых пятьдесят пять сотых) кв. м.**

**Площадь Помещения (фактическая) (далее – Фактическая площадь Помещения),** состоящая из суммы площадей всех частей Помещения (при их наличии), подлежит определению после окончания строительства Объекта по результатам обмеров Помещения кадастровым инженером. Фактическая площадь Помещения используется для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 4.3. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 4.3.1. и п. 4.3.2. Договора.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Изменение площади Помещения в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика, в соответствии с абз. 2 п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.5 Указанный в настоящем Договоре адрес является адресом земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, в том числе Объекта долевого строительства. Почтовый адрес будет присвоен Объекту после его ввода в эксплуатацию.

1.6. Планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в соответствии с примерным графиком реализации проекта строительства, указанным в Проектной декларации - **I квартал 2021 года.**

1.7. Срок передачи Застройщиком Помещения Участнику - не позднее **I квартала 2021 года.**

## ОБРАЗЕЦ

1.8. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участников долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащие Застройщику- права аренды на Земельный участок и строящийся на Земельном участке Объект. Участники долевого строительства извещены и согласны, что Земельный участок может быть в любое время размежеван в порядке, соответствующем законодательству Российской Федерации, по инициативе Застройщика. При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – права аренды на земельный участок, сформированный непосредственно под Объектом, и внести соответствующие изменения в настоящий Договор путем подписания с Участниками долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения.

В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, право аренды земельного участка с кадастровым номером **77:08:0013003:145** находится в залоге у ПАО АКБ «Абсолют Банк» на основании Договора залога (об ипотеке) № **027-18 от 07.06.2018 г.** и Договора залога (об ипотеке) № **027/1-18 от 20.09.2018 г.** и в соответствии со статьями 5, 64 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ залог распространяется на все строящиеся на участке здания и сооружения, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору № МСК-145/ВКЛ-2016 о предоставлении кредита от 29.11.2016 года и Соглашению № МСК-041/КСн-2018 о порядке предоставления кредитов от 16.05.2018 г., согласно которым ПАО АКБ «Абсолют Банк» предоставляет Застройщику кредит на цели строительства Объекта недвижимости.

1.9 Объект долевого строительства передается Участнику в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности: установки межкомнатных перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, оборудования водоснабжения и канализации, а так же инженерного оборудования, горизонтальной разводки систем электроснабжения, чистовой отделки помещения (отделки стен, полов и потолков и др.) по своему усмотрению любыми отделочными материалами, которые соответствуют строительным нормам и правилам, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

1.10. В соответствии с положениями подпункта 5) пункта 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 27.06.2019) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в ред. Федерального закона от 27.06.2019 N 151-ФЗ) требования действующего законодательства в части избрания и согласования в настоящем Договоре одного из условий привлечения денежных средств участника долевого строительства не применяются по следующим основаниям:

1.10.1. Условие об исполнении обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд не применяется, в связи с получением Застройщиком разрешения на строительство до 1 июля 2018 года. Основание - часть 7 статьи 8 Федерального закона N 175-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации";

1.10.2. Условие о размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу не применяется в связи с соответствием Застройщика критериям, установленным Постановлением Правительства РФ от 22 апреля 2019 г. № 480, что подтверждается Заключением о соответствии объекта критериям от 05.07.2019 г. № 77-04-250/9-13.

## 2. Правовое обоснование Договора

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в

## ОБРАЗЕЦ

долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении и изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника для долевого строительства Помещения с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у Участника возникает право собственности на Объект долевого строительства в Объекте, подтверждаются следующие документы:

а) Разрешение на строительство №77-212000-016577-2018, выданное «07» марта 2018 года Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);

б) Права Застройщика на указанный земельный участок основаны на Договоре уступки прав и обязанностей от 19.01.2017 г. (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от «10» февраля 2017 года, №77:08:0013003:145-77/022/2017-5), заключенному между Московской городской организацией Общественно-государственного объединения «Всероссийское физкультурно-спортивное общество «Динамо» и Застройщиком по Договору аренды земельного участка от «22» декабря 2016 года № И-08-001223 (зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве «17» января 2017 года №77:08:0013003:145-77/022/2017-1), заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и Московской городской организацией Общественно-государственного объединения «Всероссийское физкультурно-спортивное общество «Динамо»;

в) Проектная декларация на строительство Многофункционального комплекса (МФК) «River Residences-Резиденции в Серебряном Бору» № 77-000921 (далее – «Проектная декларация»).

2.3. Проектная декларация оформлена Застройщиком в соответствии с требованиями ст. ст. 19 - 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Оригинал Проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация размещена в сети Интернет по адресам: [www.RiverResidences.ru](http://www.RiverResidences.ru), <https://дом.рф>

### 3. Права и обязанности Сторон

#### 3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Принимать от Участника в предусмотренном настоящим Договором размере и порядке денежные средства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.1.2. Использовать полученные от Участника денежные средства в целях, установленных статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также на оплату услуг Застройщика.

3.1.3. Застройщик осуществляет строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектной документацией в установленные сроки, используя денежные средства, уплаченные Участником.

3.1.4. Застройщик обеспечивает работу приемочной комиссии и осуществляет ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными правовыми актами и законодательством.

3.1.5. Не менее чем за месяц до наступления даты, предусмотренной п.1.6. Договора, Застройщик направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку, а также посредством направления по адресу электронной почты (e-mail): \_\_\_\_\_.

3.1.6. При условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, Застройщик в сроки, установленные настоящим Договором,

передает ему по Передаточному акту Помещение, качество которого должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В Передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Помещения в соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Помещения (далее – «Инструкция по эксплуатации»), которая является неотъемлемой частью Передаточного акта и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, о сроке службы Помещения и входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Обязательство по передаче Участнику Помещения может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Помещения. При досрочной передаче Помещения Стороны применяют, предусмотренный п. 3.2.2. Договора порядок передачи и выполнения, необходимых для передачи обязательств.

3.1.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.1.8. Застройщик обязан представить для ознакомления в подлинниках или в форме надлежащим образом заверенных копий любому обратившемуся лицу следующие документы:

- а) учредительные документы Застройщика;
- б) свидетельство о государственной регистрации Застройщика;
- в) свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 20 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.1.9. По требованию Участника Застройщик обязуется представить для ознакомления:

- а) разрешение на строительство;
- б) проектную документацию;
- в) документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок;
- г) иные документы, предусмотренные частью 2 статьи 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

3.1.10. Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения кадастровых работ кадастрового инженера в отношении Объекта и Объекта долевого строительства.

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение кадастровых работ в отношении Объекта и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком кадастровым инженером (включая согласие с результатом выполненных таким кадастровым инженером кадастровых работ в отношении Объекта и Объекта долевого строительства), при условии, что кадастровый инженер соответствует требованиям действующего законодательства.

### **3.2. Права и обязанности Участника:**

3.2.1. Обязуется оплатить в порядке, установленном настоящим Договором, Цену Договора.

3.2.2. В течение 14 (Четырнадцати) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, при условии выполнения Участником своих обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, Участник обязан принять от Застройщика по Передаточному акту Помещение, качество которого должно соответствовать

## ОБРАЗЕЦ

условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с Передаточным актом подписывают протокол замечаний в отношении Помещения с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Помещению.

Застройщик обязан в течение 30 (Тридцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Помещения. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Помещения для устранения замечаний.

Если Участник в оговоренный абз.1 п. 3.2.2. Договора срок (при условии уведомления Участника надлежащим образом) не прибыл для приемки Объекта долевого строительства или иным образом уклоняется от подписания Передаточного акта (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ), Застройщик на пятнадцатый календарный день со дня получения вышеуказанного сообщения Участником, составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства с указанием на эти обстоятельства. Обязательство Застройщика передать Помещения Участнику считается исполненным надлежащим образом с момента оформления одностороннего акта о передаче Помещения. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Помещения.

При этом под уклонением Участника от принятия Помещения понимается отказ от подписания Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Помещения, направленной Застройщику в порядке п.9.6.2. настоящего Договора.

3.2.3. Компенсирует Застройщику расходы, по содержанию Помещения, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания Передаточного акта и до момента заключения Участником договора управления Объектом с управляющей организацией, которая осуществляет управление Объектом (далее – «Управляющая организация»).

Пропорционально площади Объекта долевого строительства Участник компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению Объектом, содержанию общего имущества в Объекте с момента подписания Передаточного акта до заключения Участником договора управления Объектом с Управляющей организацией.

Размер причитающихся с Участника платежей для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Объекте.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.2.4. Без письменного согласования с Застройщиком не производить каких-либо работ, связанных с изменением планировки или оборудования Помещения до государственной регистрации прав собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.2.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты Участником Застройщику в полном объеме денежных средств, указанных в настоящем Договоре, включая Цену Договора, а также с момента уплаты денежных средств, в соответствии с п. 3.2.3. настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.6. Участник вправе осуществлять полномочия по владению и пользованию Помещением после подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.2.7. Участник вправе с письменного согласия Застройщика распорядиться полученным по настоящему Договору правом требования только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства возможна с письменного согласия Застройщика по настоящему договору третьим лицам, при этом Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику документы, подтверждающие произведенную уступку прав и обязанностей по настоящему договору, с указанием реквизитов третьего лица, а именно: адрес для корреспонденции, адрес электронной почты (e-mail), контактный телефон и обязательное согласие третьего лица-Участника долевого строительства Застройщику на обработку его персональных данных, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования третьего лица-Участника с целью реализации настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о произведенной уступке прав и обязанностей по настоящему договору в течение 5 (Пяти) дней с даты ее совершения.

Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта.

3.2.8. Участник в день подписания Передаточного акта заключает с Управляющей организацией договор управления Объектом.

Рассчитанная Управляющей организацией плата за содержание Объекта долевого строительства вносится Участником авансом за два месяца на основании выставленного Управляющей организацией счета.

3.2.9. Участник самостоятельно оплачивает все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему.

3.2.10. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая кредитные организации и банки, права аренды земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и строящегося Объекта недвижимости на указанном земельном участке (в том числе Объекта незавершенного строительства), в целях обеспечения любых обязательств Застройщика/третьих лиц (без ограничения объема обеспечиваемых обязательств и целевого назначения заемных средств), за исключением передачи в залог Помещения.

3.2.11. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для межевания (раздела/объединения/перераспределения/выдела) земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Объекта представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав аренды на все земельные участки, образованные в результате раздела, объединения, перераспределения земельного участка. Участник выражает свое согласие на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, и образованием земельного участка под Зданием. С момента постановки на кадастровый учет земельного участка, расположенного непосредственно под Зданием, и внесения изменений в договор аренды, у Участника возникает залог права аренды земельного участка в соответствии со ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник выражает свое согласие на прекращение залога права аренды на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

3.2.12. При необходимости в целях межевания (раздела/объединения/перераспределения/выдела) земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего Договора,

## ОБРАЗЕЦ

государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.

### 4. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Цена Договора, на момент его составления и подлежащая уплате составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.1. Расчет Цены договора произведен, исходя из цены одного квадратного метра, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек, в том числе НДС в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации

При расчете цены договора принята площадь апартаментов, без учета площади балкона.

№ п/п	№ Объекта долевого строительства на поэтажном плане	Площадь объекта долевого строительства (кв.м.)	Цена 1 квадратного метра в рублях (руб.)	Сумма прописью, руб.
1				

Участник уплачивает Цену Договору на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора, в размере: \_\_\_\_\_ в том числе НДС в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, исходя из стоимости Объекта долевого строительства.

№ Объекта долевого строительства на поэтажном плане	Условный номер Объекта долевого строительства	Проектная общая площадь Объекта долевого строительства кв.м.	Стоимость (цена) Объекта долевого строительства (руб.)	Сумма прописью, руб.

Платеж на общую сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек производится Участником долевого строительства за счет собственных средств либо иным, не запрещенным законом способом, не позднее « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 года.

В соответствии с расчетом, Участник долевого строительства уплачивает Цену договора Застройщику в следующем порядке:

Участник уплачивает Цену договора в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек. в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней, начиная со дня следующего, после даты государственной регистрации настоящего Договора, но не ранее государственной регистрации настоящего Договора. После оплаты Стороны подписывают Акт об исполнении финансовых обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Сумма денежных средств, указанная в п.4.1 настоящего Договора, включает в себя возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта долевого строительства и оплату услуг Застройщика. Размер вознаграждения за услуги Застройщика определяется как разница между полученными от Участника долевого строительства денежными средствами и расходами по созданию Объекта долевого строительства на момент окончания строительства Объекта недвижимости.



Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по настоящему договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с п. 1 ст.5 и пп.1,2 ст.18 Закона.

4.1.4. В случае наличия экономии, возникшей как положительная разница между Ценой Договора, фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства и Вознаграждением Застройщика, определяемой на момент подписания Передаточного акта либо оформления одностороннего акта о передаче Помещения, данная экономия остается в распоряжении Застройщика после окончания строительства Здания в качестве дополнительного Вознаграждения Застройщика.

Вознаграждение Застройщика может быть использовано Застройщиком по своему усмотрению, в том числе, но не ограничиваясь этим, на любые затраты (возмещение ранее понесенных (оплаченных) затрат), не предусмотренные статьей 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

4.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора, указанную в п.4.1 настоящего Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

Оплата Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора может быть осуществлена третьим лицом.

4.3. Цена Договора подлежит изменению по соглашению Сторон в следующих случаях:

4.3.1 В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, установленная (определенная) кадастровым инженером после окончания строительства Объекта недвижимости, будет больше или меньше Проектной площади Объекта долевого строительства.

При определении Фактической площади Объекта долевого строительства, кадастровым инженером, Стороны исходят из того, что площадь балкона/лоджии/террасы уточняется при определении площади Объекта долевого строительства. При расхождении площади Объекта долевого строительства, определенной кадастровым инженером, с проектной площадью, Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

- в случае превышения Фактической площади Объекта долевого строительства, определенной кадастровым инженером, над Проектной площадью Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от Проектной площади, Цена договора увеличивается на сумму, рассчитываемую следующим образом: разница в площади между Фактической и Проектной площадью, умножается на стоимость 1 кв. м, установленную в п. 4.1.1 Договора.

Участник долевого строительства уплачивает дополнительные денежные средства в сумме, эквивалентной разности Цены договора после увеличения и Цены договора до увеличения на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты уведомления Участника об увеличении Цены договора.

- в случае превышения Проектной площади Объекта долевого строительства над Фактической площадью, определенной кадастровым инженером, более чем на 5% (Пять процентов) от Проектной площади, Цена договора уменьшается на сумму, рассчитываемую следующим образом: разница в площади между Проектной и Фактической площадью умножается на стоимость 1 кв. м, установленную в п. 4.1.1 Договора.

Денежные средства в сумме, эквивалентной разности Цены договора до уменьшения и Цены договора после уменьшения, уплачиваются Застройщиком Участнику долевого строительства, по указанным Участником реквизитам.

4.3.2. В случае внесения изменений в Проектную документацию в части технико-экономических показателей, повлекших изменение (увеличение или уменьшение) Проектной площади Объекта долевого строительства, более чем на 5 % (Пять) процентов Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему договору, изменяющее Цену Договора в зависимости от изменений Проектной площади Объекта в следующем порядке и на следующих условиях:

- в случае увеличения Проектной площади Объекта долевого строительства в связи с изменениями технико-экономических показателей проектной документации, на величину,

## ОБРАЗЕЦ

превышающую 5% (Пять процентов) от первоначальной Проектной площади, размер увеличения Цены договора рассчитывается следующим образом: разница в Проектной площади после внесения изменений в проектную документацию и первоначальной Проектной площади умножается на стоимость 1 кв. м, установленную в п. 4.1.1 Договора;

- в случае уменьшения Проектной площади Объекта долевого строительства в связи с изменениями технико-экономических показателей проектной документации, на величину, превышающую 5% (Пять процентов) от первоначальной Проектной площади, Цена договора уменьшается на сумму, рассчитываемую следующим образом: разница в первоначальной Проектной площади и Проектной площади после внесения изменений в проектную документацию умножается на стоимость 1 кв. м, установленную в п. 4.1.1 Договора.

4.3.3. При наступлении событий, указанных в пунктах 4.3.1, 4.3.2 Договора Стороны обязуются в срок не позднее 10 календарных дней с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления Заказчика заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее Цену договора.

4.3.4. Увеличение или уменьшение площади Объекта долевого строительства в пределах 5 % от Проектной площади включительно, не влечет изменение Цены договора.

В случае, если Фактическая площадь Объекта долевого строительства, установленная (определенная) кадастровым инженером после окончания строительства Объекта недвижимости, будет больше или меньше Проектной площади Объекта долевого строительства.

При определении Фактической площади Объекта долевого строительства, кадастровым инженером, Стороны исходят из того, что площадь балкона/лоджии/террасы уточняется при определении площади Объекта долевого строительства. При расхождении площади Объекта долевого строительства, определенной кадастровым инженером, с проектной площадью, Стороны производят дополнительные расчеты в следующем порядке:

- в случае превышения Фактической площади Объекта долевого строительства, определенной кадастровым инженером, над Проектной площадью Объекта долевого строительства более чем на 5% (Пять процентов) от Проектной площади, Цена договора увеличивается на сумму, рассчитываемую следующим образом: разница в площади между Фактической и Проектной площадью, умножается на стоимость 1 кв. м, установленную в п. 4.1.1 Договора.

Участник долевого строительства уплачивает дополнительные денежные средства в сумме, эквивалентной разности Цены договора после увеличения и Цены договора до увеличения на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 11 Договора, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты уведомления Участника об увеличении Цены договора.

- в случае превышения Проектной площади Объекта долевого строительства над Фактической площадью, определенной кадастровым инженером, более чем на 5% (Пять процентов) от Проектной площади, Цена договора уменьшается на сумму, рассчитываемую следующим образом: разница в площади между Проектной и Фактической площадью умножается на стоимость 1 кв. м, установленную в п. 4.1.1 Договора.

Денежные средства в сумме, эквивалентной разности Цены договора до уменьшения и Цены договора после уменьшения, уплачиваются Застройщиком Участнику долевого строительства, по указанным Участником реквизитам.

4.4. В Цену Договора не включены расходы Участника по оплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Помещение, а также расходы на оплату услуг третьих лиц по регистрации Договора и права собственности Участника на Объект долевого строительства, в случае их привлечения Участником.

4.5. Обязательство Участника по уплате Цены Договора считается исполненным Участником с момента поступления денежных средств в полном объеме на расчетный счет Застройщика.

## 5. Гарантии качества, гарантийный срок на Объекты

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента передачи Помещения и действует в течение 5 (Пяти) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Помещения, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3. В случае, если Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и требований технических регламентов, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Помещение непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный Участником разумный срок, Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, а Застройщик обязан возратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств по возврату денежных средств. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств, в счет Цены Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

5.5. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

5.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли (возникли) вследствие:

- нормального износа Помещения или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения или входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами;

- нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения, входящих в его состав элементов отделки (при их наличии), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. Односторонний отказ от исполнения Договора и ответственность Сторон**

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренную законодательством Российской Федерации и настоящим Договором неустойку (пеню, штраф) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа, предусмотренного разделом 4 настоящего Договора, Участник уплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Просрочка платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.6.2.1. настоящего Договора.

6.2.1. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных п.6.2. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном абз.2 п.3.1.5. настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.6.7. настоящего Договора путем направления Участнику уведомления о расторжении настоящего Договора.

6.2.2. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.2. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику в письменной форме.

6.2.3. При возврате Застройщиком денежных средств, в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и настоящим Договором, не допускается.

6.3. В случае нарушения Участником сроков возмещения расходов Застройщика (в соответствии с п. 3.2.3 настоящего Договора) Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от неоплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

6.4. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного в п.1.6. Договора срока передачи Участнику Помещения Застройщик уплачивает Участнику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

6.5. При расторжении настоящего Договора до окончания срока его действия (за исключением случаев, предусмотренных п. п. 5.4, 6.2, 6.6.1., 6.6.2. настоящего Договора) Сторона, выступившая инициатором расторжения Договора, уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 % (Десять процентов) от Цены Договора. Возврат Участнику уплаченных им денежных средств, производится Застройщиком не позднее 30 (Тридцати) банковских дней с момента заключения соглашения о расторжении Договора.

## ОБРАЗЕЦ

Сторона освобождается от уплаты неустойки, если решение о расторжении было принято вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной.

### 6.6. Участник вправе:

6.6.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 5.3. настоящего Договора;
- 3) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- 4) в иных, установленных действующим законодательством или настоящим Договором, случаях.

6.6.2. Расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Помещения не будут переданы Участнику;
- 2) существенного изменения проектной документации строящегося Объекта, в том числе в случае отклонения Фактической площади Помещения от Проектной площади Помещения (как в большую, так и в меньшую сторону) более чем на 5% (Пять процентов);
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых Помещения, входящих в состав Объекта;
- 4) в иных, установленных федеральным законом или настоящим Договором, случаях.

6.6.3. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.1. настоящего Договора в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 6.6.2. настоящего Договора, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им по настоящему Договору в счет Цены Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником.

Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств по настоящему Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику.

Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратится к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником по настоящему Договору в счет Цены Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем Застройщик обязан сообщить Участнику в письменной форме.

6.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора 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.

6.8. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

## 7. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных природных явлений (землетрясения, наводнения, ураганы, смерчи, засухи и т.д.), действия внешних объективных факторов (военные действия, эпидемии, забастовки, события, не подлежащие разумному контролю Сторон), на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства форс-мажора, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в десятидневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

7.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, Сторона вправе отказаться от продолжения настоящего Договора без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

7.3 Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

8.2. Настоящий Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по решению суда;
- по выполнению Сторонами всех обязательств по настоящему Договору;
- в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Договором.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.4. Действие настоящего Договора может быть прекращено досрочно по взаимному соглашению Сторон.

8.5. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

## **9. Заключительные положения**

9.1. Все споры и разногласия, возникшие из Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не смогут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая из Сторон имеет право передать спор на рассмотрение соответствующего суда.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за установленным настоящим пунктом Договора исключением, оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в

установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Изменение Цены Договора на основании п. 4.3, п.п. 4.3.1 Договора не требует оформления дополнительного соглашения к Договору.

9.3. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет недействительность других его положений.

9.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также о хозяйственной деятельности Сторон будет считаться конфиденциальной и не подлежит разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

9.5. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

9.6. Стороны обязаны немедленно извещать друг друга обо всех изменениях почтовых и платежных реквизитов в следующем порядке:

9.6.1. В случае изменения реквизитов Застройщика: организационно-правовой формы, наименования, адреса местонахождения (почтового и юридического адресов), номера расчетного счета, иных банковских реквизитов, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации на сайтах в сети Интернет по адресам: [www.RiverResidences.ru](http://www.RiverResidences.ru), <https://дом.рф>, путем внесения изменений в Проектную декларацию. Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений на сайтах: [www.RiverResidences.ru](http://www.RiverResidences.ru), <https://дом.рф> в сети Интернет и размещения Проектной декларации на указанных сайтах. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

9.6.2. Все уведомления, за исключением уведомлений об изменении реквизитов Застройщика, указанных в п.9.6.1. настоящего Договора, направляются заказным письмом с описью вложения, уведомлением о вручении, либо телеграммой, текст которой заверяется органами почтовой связи, либо на адрес электронной почты, указанной в Договоре. При этом датой получения уведомления (если оно отправлено заказным письмом) будет считаться:

- дата получения Стороной, в адрес которой направлено почтовое уведомление (далее – Сторона-получатель) уведомления о доставке в адрес Стороны-получателя почтового отправления, содержащего уведомление Стороны-отправителя почтового отправления (далее – Сторона-отправитель),

- либо дата возврата Стороне–отправителю почтового отправления из-за невозможности его вручения Стороне-получателю. Датой получения Стороной-отправителем почтового уведомления (возврата почтового отправления) будет считаться дата, указанная на штампе почтового отделения почты России по адресу Стороны-получателя.

9.7. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

Лица, подписывающие настоящий Договор от имени Сторон и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

Участник не является ограниченно дееспособным или недееспособным.

Вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл

## ОБРАЗЕЦ

обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

Все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

Отсутствуют основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

Обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке.

9.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

9.9. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника, в частности контактного телефона, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора.

Настоящий Договор подписан в трех идентичных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 10. Приложения к Договору

К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемыми частями:

**Приложение № 1** – Основные технические характеристики Объекта недвижимости и Корпуса № \_\_\_\_ (К\_\_\_\_), входящего в его состав.

**Приложение № 2** – Технические характеристики и план объекта долевого строительства- нежилого помещения по типу Апартаментов (Тип:\_\_\_\_), для временного проживания, условный номер № К\_\_\_\_П. \_\_\_\_, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей нежилого помещения (комнат, вспомогательных помещений, балконов) и его технические характеристики.

**Приложение № 3** – Местоположение Объекта долевого строительства –нежилого помещения по типу Апартаментов (Тип \_\_\_\_), для временного проживания, условный номер № К\_\_\_\_АП. \_\_ по отношению к другим объектам долевого строительства, расположенным на \_\_\_\_ этаже корпуса \_\_\_\_ (К\_\_\_\_)

### Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства:</b>
<b>ООО «Спецспортпроект»</b> ОГРН 1157746849413 ИНН 9715216621, КПП 771001001 Адрес: 124365, г. Москва, ул. Лесная, д.1/2, эт.3, пом. П, ком.29 р/с 40702810824000004392 в АКБ "Абсолют Банк" (ПАО) к/с 30101810500000000976 БИК 044525976  Генеральный директор _____/С.А. Румянцев / (подпись, М.П.)	Данные Участника долевого строительства  E-mail: Контактный тел.:  _____/ / (подпись)



## Приложение № 1

к Договору участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020года № \_\_\_\_\_

**Основные характеристики объекта недвижимости-  
Единого архитектурно-планировочного решения Комплекса зданий и сооружений  
«Московская гребная база «Динамо», корпуса 12-16, объединенных подземной  
автостоянкой (Объект недвижимости) и входящего в его состав корпуса № \_\_\_ по  
типу Апартаментов (Тип: \_\_\_\_\_)**

<b>Вид</b>	Нежилое здание
<b>Назначение</b>	нежилое
<b>Этажность</b>	минимальное количество этажей в объекте - 2
	максимальное количество этажей в объекте- 3+1 подз.
<b>Общая площадь (проектная), кв. м</b>	Общая площадь Объекта недвижимости <b>10646,95</b> кв. м.
<b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий</b>	материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	материал перекрытий- монолитные железобетонные по металлическим балкам
<b>Класс энергоэффективности</b>	А
<b>Сейсмостойкость</b>	сейсмичность района работ – 5 баллов

**Корпус № \_\_\_\_\_ по типу Апартаментов (Тип \_\_\_\_\_)**

<b>Вид</b>	нежилое здание
<b>Назначение</b>	Нежилое
<b>Этажность</b>	минимальное количество этажей в объекте –2
	максимальное количество этажей в объекте -3+1 подз.
<b>Общая наземная площадь (проектная), кв. м</b>	Общая площадь корпуса: _____ кв. м.
<b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий</b>	материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
	материал перекрытий- монолитные железобетонные по металлическим балкам
<b>Класс энергоэффективности</b>	А
<b>Сейсмостойкость</b>	сейсмичность района работ – 5 баллов

ОБРАЗЕЦ

Технические характеристики Объекта недвижимости и Корпуса \_\_\_\_ (К\_\_\_\_) предоставлены в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Документами основания послужили проектная документация, Разрешение на строительство от 07.03.2018 № 77-212000-016577-2018 ( пункт 4). Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

Окончательные характеристики Объекта недвижимости будут определены после завершения строительства

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор  
ООО «Спецспортпроект»

\_\_\_\_\_/С.А. Румянцев /  
(м.п., подпись)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

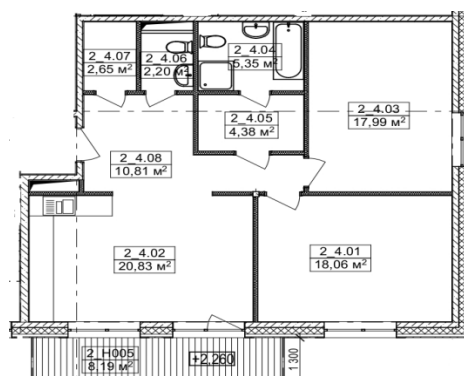
## ОБРАЗЕЦ

## Приложение № 2

К Договору участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года № \_\_\_\_\_

Технические характеристики и план объекта долевого строительства- нежилого помещения по типу Апартаментов (Тип \_\_.), для временного проживания, условный номер К \_\_АП. \_\_, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей нежилого помещения (комнат, вспомогательных помещений, балконов) и его технические характеристики..

<b>Вид</b>	Апартаменты
<b>Назначение</b>	нежилое
<b>Условный номер апартаментов</b>	
<b>Этаж</b>	
<b>Общая площадь долевого строительства без учета площади балкона (проектная), (кв. м.)</b>	
<b>Площадь балкона ( кв.м.)</b>	
<b>Общая площадь объекта долевого строительства кв.м.</b>	
<b>Общее количество комнат и вспомогательных помещений</b>	
<b>Материал наружных стен и поэтажных перекрытий</b>	материал наружных стен и каркаса объекта - монолитные железобетонные с гидроизоляцией и утеплением на глубину промерзания материал перекрытий - монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности</b>	А
<b>Сейсмостойкость</b>	сейсмичность района работ – 5 баллов



Апартаменты №		
№ пом.	Наименование помещения	Площадь кв. м.
<b>Итого: общая площадь</b>		

## ОБРАЗЕЦ

Технические характеристики и план Объекта долевого строительства: нежилого помещения по типу Апартаментов (Тип:\_\_\_), условный № К\_\_\_АП.\_\_\_ предоставлены в соответствии с требованиями ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Документами основания послужили Проектная документация, Проектная декларация №77-00091. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми).

Окончательные характеристики Объекта недвижимости будут определены после завершения строительства.

### Подписи Сторон:

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

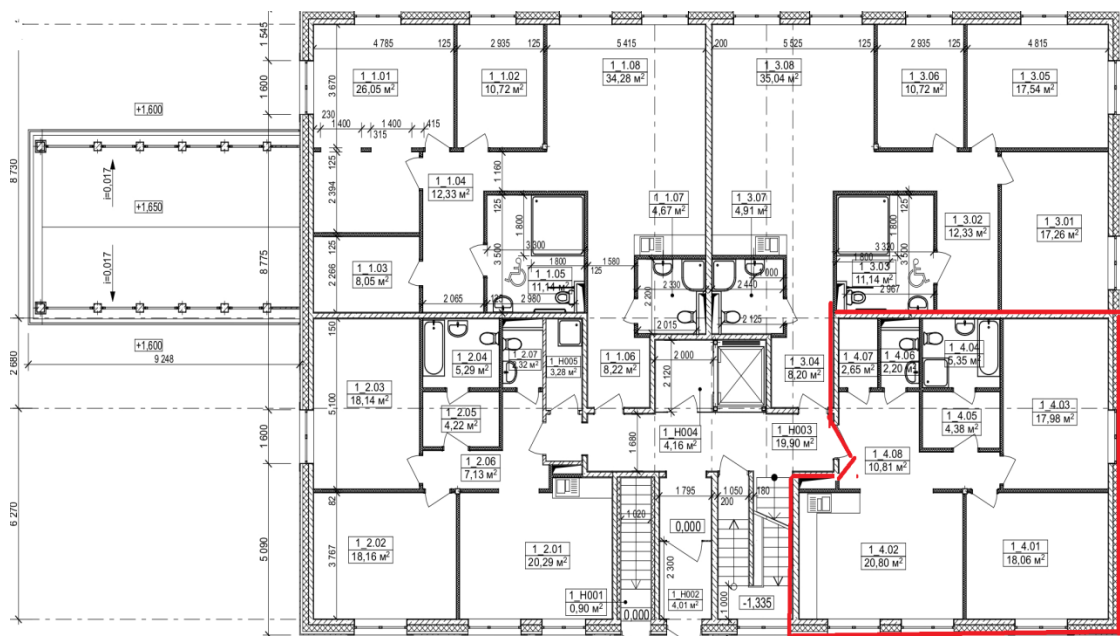
Генеральный директор  
ООО «Спецспортпроект»

\_\_\_\_\_/С.А. Румянцев /  
(м.п., подпись)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись)

ОБРАЗЕЦ  
Приложение № 3  
к Договору участия в долевом строительстве  
от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года № \_\_\_\_\_

**Местоположение Объекта долевого строительства – нежилого помещения по типу Апартаментов (Тип \_\_\_\_\_), для временного проживания, условный номер № К\_\_АП\_\_ по отношению к другим объектам долевого строительства, расположенным на \_\_\_\_\_ этаже корпуса \_\_\_\_\_ (К\_\_)**



Объект долевого строительства: нежилое помещение по типу Апартаментов (Тип \_\_\_\_\_), условный К\_\_АП\_\_, являющееся объектом долевого строительства по Договору, на плане отмечен красным цветом.

Поэтажный план \_\_\_\_\_ этажа корпуса \_\_\_\_\_ (К\_\_\_\_) представлен в соответствии с проектной документацией. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются после завершения строительства.

**Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор  
ООО «Спецспортпроект»

\_\_\_\_\_/С.А. Румянцев /

(м.п., подпись)

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

(подпись)