

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

город Москва

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Лайон Гейт» (сокращенное наименование – ООО «Лайон Гейт»)**, место нахождения: 125039, РФ, г. Москва, Пресненская наб, д. 10, стр. 2, этаж 11, помещение 97, комната 2, офис 94, ИНН 9703011524, КПП 770301001, ОГРН 1207700127722, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

**ФИО**, пол, дата и место рождения, паспортные данные полностью, адрес регистрации, Свидетельство о заключении брака \_\_\_\_\_, место государственной регистрации: \_\_\_\_\_ кем выдано свидетельство \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, в дальнейшем «Участник», действующий от своего лица, с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые Стороны, подписали настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить объект капитального строительства Жилой дом по адресу: г. Москва, ЦАО, Малый Сухаревский пер., вл. 4, стр. 2 (далее – «Дом»), расположенный на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001092:3202, общей площадью 1245 (Одна тысяча двести сорок пять) кв.м. (далее – «земельный участок») по адресу: г. Москва, Малый Сухаревский пер, вл. 4 стр. 2, возводимый в составе Комплекса зданий: жилой дом по адресу: г. Москва, ЦАО, Малый Сухаревский пер, вл. 4 стр 2 и учебно-спортивный центр по адрес: г. Москва, ЦАО, Малый Сухаревский пер, вл. 4 (при совместном упоминании далее – «Комплекс»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Участнику Объект долевого строительства, а Участник обязуется оплатить Застройщику обусловленную Договором цену Договора и принять Объект долевого строительства, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0001092:3202 принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № М-01-043491 от 23.10.2013г., заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.11.2013 г., в редакции Дополнительного соглашения от 19.02.2014г., зарегистрированного в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 07.04.2014 г., Дополнительного соглашения от 05.02.2018 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 21.02.2018 г. за 77-01-0001092-3202-77/011/2018-1, Дополнительного соглашения от 02.03.2021г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 16.03.2021 г. за № 77-01-0001092-3202-77/051/2021-5.

Строительство Комплекса зданий: жилой дом по адресу: г. Москва, ЦАО, Малый Сухаревский пер, вл. 4 стр 2 и учебно-спортивный центр по адрес: г. Москва, ЦАО, Малый Сухаревский пер, вл. 4, осуществляется на вышеуказанном земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001092:3202 (Жилой дом) и земельном участке с кадастровым номером 77:01:0001092:1005, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка для целей капитального строительства № И-01-001479 от 19.06.2017г., заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 10.07.2017 за номером регистрации 77:01:0001092:1005:77/011/2017-2, в редакции Дополнительного соглашения от 02.03.2021г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 16.03.2021 г. за № 77-01-0001092-1005-77/051/2021-5 (Учебно-спортивный центр).

1.2. **Участники долевого строительства** - граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Дома в составе Комплекса при условии размещения их на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - «Федеральный закон № 214-ФЗ»), и у которых в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Доме.

1.3. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, квартира № \_\_\_\_ Проектной площадью (\_\_\_\_) квадратных метров (далее – «Проектная площадь»), количество комнат (\_\_\_\_), расположенные на \_\_\_\_ этаже подъезд \_\_\_\_ (далее – «Объект долевого строительства»).

Основные характеристики Дома, план Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью Договора. План Объекта долевого строительства является предварительным.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику с произведенной внутренней отделкой. Планировочные решения Объекта долевого строительства выполняются в соответствии с проектом и не подлежат изменениям. Перечень производимых внутренних отделочных работ и степень готовности Объекта долевого строительства (отделка) на момент его передачи Участнику по настоящему Договору согласованы Сторонами Приложением № 1 к настоящему Договору.

Указанный перечень производимых внутренних отделочных работ и степень готовности Объекта долевого строительства (отделка) является исчерпывающим, Участник не вправе требовать изменения, дополнения внутренних отделочных работ по настоящему Договору, как в части, так и в полном объеме.

Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера и зафиксированные в техническом плане, являющимся неотъемлемым приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Дома, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Дома и Комплекса на основании Разрешения на строительство № 77-158000-016928-2018 от «28» апреля 2018 г.

1.5. На дату подписания настоящего Договора право аренды земельного участка, принадлежащее Застройщику, передано в залог Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (далее – «Банк») на основании Договора ипотеки № 9424/1-И от 26.03.2021, заключенного между Застройщиком и Банком, запись регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости № 77-01-0001092-3202-77/055/2021-6 от 07.04.2021. Согласие на заключение настоящего Договора получено согласно п. 12.1 Договора № 9424/1 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 26.03.2021.

1.6. Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на передачу в залог (в том числе последующий) кредитным организациям и банкам, права аренды земельного участка, объектов недвижимости, расположенных и строящихся на нем в том числе, не ограничиваясь, объектов долевого и незавершенного строительства (Дом, Объект долевого строительства).

1.7. Руководствуясь статьей 13 Федерального закона № 214-ФЗ, статьей 345 Гражданского кодекса РФ, Участник выражает согласие на раздел Застройщиком по своему усмотрению земельного участка, на котором осуществляется строительство Дома (включая раздел с сохранением земельного участка в измененных границах); иное преобразование, межевание; осуществление соответствующих кадастровых работ, кадастровый учет вновь образованных в результате раздела (преобразования) земельных участков, прекращение права аренды земельного участка под Домом, оформление прав на образованные земельные участки, в т.ч. на изменение условий договора аренды земельного участка и осуществление регистрационных действий. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия Участника. Вместе с тем, если согласие Участника будет необходимо в отдельном документе, Участник обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по требованию Застройщика по форме, определенной Застройщиком.

1.8. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» заявляет свое согласие на обработку, передачу и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных Участника, составляющего 5 (пять) лет с момента их получения.

1.9. Проектная декларация, информация о Застройщике и проекте строительства, размещена в единой информационной системе жилищного строительства. Содержащаяся в системе информация, размещена на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>. Участник подтверждает, что при подписании настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и иной информацией в отношении Застройщика и проекта строительства Дома (Комплекса), размещенными на указанном сайте.

1.10. Объект долевого строительства приобретает в *(совместную/долевою, с указанием размера долей каждого (указывается если применимо))* собственность Участника с момента государственной регистрации права собственности.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома,

используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

## **2. Права и обязанности Сторон**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома в установленные в проектной декларации сроки.

2.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

2.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качеством строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

2.1.4. Обеспечить ввод Дома в эксплуатацию в соответствии с установленным законом порядком.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Дома, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНиП, является оформленное в установленном законом порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Дома.

2.1.5. После ввода в эксплуатацию Дома передать полученное разрешение на ввод в эксплуатацию в орган регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Федеральный закон № 218-ФЗ»).

2.1.6. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, составленному по форме Застройщика, в сроки и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора, но не ранее чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательств по оплате Цены Договора, включая предусмотренные абз. 4 п. 3.1 Договора обязательства.

2.1.7. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного в п. 4.1 Договора срока обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручено Участнику лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

### **2.2. Застройщик имеет право:**

2.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства в определенный в соответствии с п. 4.1 Договора срок для передачи, в течение одного рабочего дня с момента истечения указанного срока, в том числе в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в связи с истечением срока хранения, в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником или по иным причинам.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

2.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику досрочно, но в любом случае не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.3. При уклонении или необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком недостатков (дефектов), выявленных при приемке Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Участником сообщения (уведомления) об устранении недостатков (дефектов) и готовности Объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) об устранении недостатков (дефектов) и готовности Объекта долевого строительства к передаче, или если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с истечением срока хранения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, либо по иным причинам.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

2.2.4. Принимая во внимание, что Дом представляет собой сложное с инженерной точки зрения здание, требующее единого подхода к эксплуатации внутренних инженерных сетей и коммуникаций, эксплуатацию которых будет осуществлять выбранная Застройщиком эксплуатирующая организация, предложить Участнику заключить договор на эксплуатационное и техническое обслуживание Объекта долевого строительства и общего имущества Дома в момент передачи Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.2.5. Вносить изменения в проектную документацию Дома (Комплекса) без письменного согласия Участника.

2.2.6. Сроки окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным причинам, которые могут повлиять на данные сроки, при условии, что изменение сроков ввода в эксплуатацию Дома не влечет изменения срока передачи Объекта долевого строительства, согласованного Сторонами. Также безусловным, уважительным основанием для изменения Застройщиком в одностороннем порядке сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Дома являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

Об изменении сроков завершения строительства и ввода в эксплуатацию Дома Застройщик информирует Участника посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф>. Размещение данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства признается Сторонами надлежащей формой уведомления Участника, дополнительно направление письменного уведомления не требуется.

2.2.7. Оказать Участнику содействие в оформлении права собственности на Объект долевого строительства на условиях отдельно заключаемого договора. Для выполнения обязательства по обеспечению государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства привлекать организации, специализирующиеся на оказании услуг по государственной регистрации прав. Расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций для оказания услуг по государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства оплачивает Участник при его согласии.

### **2.3. Участник обязуется:**

2.3.1. Оплатить Цену Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора, с использованием счета эскроу, открытого в указанном в Договоре уполномоченном банке.

2.3.2. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника документы для государственной регистрации настоящего Договора.

Если после подписания настоящего Договора для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства потребуются дополнительные документы от Участника, Участник незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика, предоставит Застройщику такие документы.

2.3.3. После получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения от Застройщика Сообщения (уведомления) о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, указанного в п. 2.1.7 Договора.

2.3.4. Принять Объект долевого строительства и подписать Акт приема-передачи в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, но не ранее чем Участником будут выполнены в полном объеме обязательства по оплате Цены Договора, включая обязательства, предусмотренные абз. 4 п. 3.1 Договора.

Участник не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи если в Объекте долевого строительства отсутствуют недостатки, приведшие к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или недостатки, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования (несущественные недостатки). В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить недостатки (дефекты) в срок не более трех месяцев.

2.3.5. Если у Участника имеются претензии и/или замечания непосредственно к качеству выполненных в Объекте долевого строительства работ, Стороны при необходимости составляют акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием перечня недостатков и сроков их устранения.

2.3.6. Нести все расходы, предусмотренные п. 3.4 настоящего Договора.

2.3.7. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. В случае проведения перепланировки или переоборудования Участнику может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. При этом, Участник несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того уплачивает Застройщику штрафы, пени, предусмотренные Законом № 214-ФЗ и Договором.

2.3.8. Уведомить Застройщика в письменном виде (ценным письмом с уведомлением и описью вложения) в пятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса, паспортных данных, банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору, а также необходимых Застройщику для надлежащего выполнения возложенных на него обязательств. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре (или последнему известному) почтовому адресу считаются направленными Застройщиком должным образом.

## **2.4. Участник имеет право:**

2.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору только после выполнения в полном объеме своих обязательств, предусмотренных разделом 3 Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ с соблюдением условий, предусмотренных разделом 6 Договора.

2.4.2. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства в каждом из следующих случаев:

2.4.2.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

2.4.2.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

2.4.2.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

2.4.3. Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 2.4.2 Договора требование является оформленным надлежащим образом при соблюдении одновременно следующих условий:

- осмотр Объекта долевого строительства производится только в присутствии представителя Застройщика Участником лично и/или с участием уполномоченного на это представителем на основании нотариально оформленной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- при необходимости составляется Акт осмотра, по форме Застройщика, содержащий перечень недостатков/замечаний, выявленных при приемке Объекта долевого строительства, со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- при составлении Акта осмотра Сторонами согласован объективно необходимый срок для устранения выявленных замечаний/недостатков;
- Акт осмотра подписывается Участником лично либо представителем на основании нотариально оформленной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

При несоблюдении указанных выше условий требование не считается предъявленным Участником и не подлежит удовлетворению Застройщиком.

Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник имеет замечания непосредственно к качеству выполненных работ в Объекте долевого строительства в соответствии с п. 2.4.2 Договора, Участник одновременно подписывает с Застройщиком Акт приема-передачи Объекта долевого строительства и акт осмотра (в порядке, предусмотренном п. 2.3.5 Договора).

2.4.4. Участник вправе отказаться от исполнения Договора только в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства. При этом существенным признается недостаток, имеющий неустранимый характер или который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени.

2.4.5. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником требования, указанного в п. 2.4.2 Договора, Участник не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

### **3. Цена Договора и порядок расчетов**

3.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником по Договору) составляет \_\_\_\_\_ (НДС не облагается).

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером, Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Проектной площадью Объекта долевого строительства, установленной в пункте 1.3 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

Окончательная (фактическая) площадь Объекта долевого строительства независимо от выполнения отделочных работ определяется Застройщиком на основании данных, полученных по результатам обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания, являющемся приложением к разрешению на ввод в эксплуатацию Дома.

При этом сумма доплаты (Участником) денежных средств, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы между превышающей 1 (Один) кв.м. Окончательной площади Объекта долевого строительства, указанной в документации кадастрового инженера, и Проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 Договора, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ рублей.

В случае увеличения Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м., Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан оплатить Застройщику сумму доплаты, определенную на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае уменьшения Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа к Договору.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 5 настоящего пункта, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных об общей площади Объекта долевого строительства по данным обмеров, выполненных кадастровым инженером, зафиксированных в техническом плане здания (Дом).

Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 6 настоящего пункта, при составлении и подписании дополнительного соглашения и (или) акта приема-передачи Объекта долевого строительства, или иного документа к настоящему Договору между Застройщиком и Участником, в дату такого документа.

Указанная в абз. 4 настоящего пункта стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях перерасчета цены Договора в случае, если по результатам обмеров

Объекта долевого строительства кадастровым инженером площадь Объекта долевого строительства изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с Проектной площадью Объекта долевого строительства, установленной в пункте 1.3 Договора, более чем на 1 (Один) кв.м.

3.2. Заключив настоящий Договор, Стороны выбрали и согласовали следующий порядок оплаты по Договору.

3.2.1. Оплата Цены Договора производится Участником за счет собственных средств (Депонируемая сумма) в безналичном порядке в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, путем внесения денежных средств на счет эскроу (далее – «счет эскроу»), открываемый в уполномоченном банке ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: ПАО Сбербанк, место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, регистрационный номер 1481, к/с 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525225; адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Лайон Гейт»** ИНН 9703011524, ОГРН 1207700127722.

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

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с сроком, предусмотренным абз. 1 п. 3.2.1 настоящего Договора.

- Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора [[добавить наименование и реквизиты кредитного договора](#)]

- Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара): [[внести данные](#)] (наименование, ИНН/КПП, расчетный счет, корр счет, БИК).

- Расходы Эскроу-агента Участником не оплачиваются.

- Бенефициар обязуется направить Эскроу-агенту после государственной регистрации Договора копию Договора с отметками о регистрации в органе регистрации прав /в случае электронной регистрации Договора - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

Датой оплаты считается дата поступления денежных средств в сумме, указанной в п. 3.1 Договора, на счет эскроу, определенный в настоящем пункте.

Выбрав способ и порядок оплаты, указанный в настоящем пункте Договора, Участник подтверждает свое согласие на проведение расчетов по Договору в вышеуказанном порядке

3.2. При оплате Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора, в назначении платежа должно быть указано: «оплата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, НДС не облагается».

3.3. Обязательства Участника по оплате Цены Договора, указанной в абз 1 п. 3.1 Договора, считаются исполненными Участником в дату поступления денежных средств в полном объеме на указанный в п. 3.2.1 Договора счет эскроу, после государственной регистрации настоящего Договора.

3.4. Стороны несут расходы по государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке.

Участник несет расходы по государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, которые включают все нотариальные издержки (в случае их возникновения), расходы по уплате госпошлины, расходы по оплате услуг привлеченных Застройщиком организаций, осуществляющих оказание услуг по государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства (в случае согласия Участника), а также все иные платежи, налоги, сборы и пошлины, которые могут взиматься в соответствии с требованиями российского законодательства при государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

3.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями раздела 4 Договора либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику в случае, предусмотренном п. 4.5 Договора. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены Договора в



соответствии с п. 3.1, п. 3.2 Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в соответствии с условиями п. 4.1, п. 2.3.4. Договора.

#### **4. Порядок приема – передачи Объекта долевого строительства**

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, в срок **[внести данные]** при условии выполнения Участником предусмотренных в пунктах 3.1 - 3.3 Договора обязательств в полном объеме.

Исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства в вышеуказанные сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате, предусмотренному в п. 3.1 Договора, по правилам статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неисполнения Участником обязательств по оплате, установленных в п. 3.1 Договора, в полном объеме, Застройщик приостанавливает исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства до даты фактического исполнения Участником предусмотренного п. 3.1 Договора обязательства. Стороны договорились, что при наличии указанных в настоящем абзаце обстоятельств Застройщик не считается нарушившим условия о сроке передачи Объекта долевого участия Участнику.

4.2. В случае возникновения обстоятельств, делающих невозможной передачу Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, указанный в п. 4.1 Договора срок может быть продлен Застройщиком в одностороннем порядке один раз за весь период строительства, но не более чем на шесть месяцев. При этом изменение срока не влечет за собой расторжения Договора и какой-либо иной ответственности для Застройщика. Настоящий пункт выражает взаимную волю Сторон, не противоречит требованиям действующего законодательства РФ. Стороны согласовали, что изменение срока передачи Объекта долевого строительства, произошедшее ввиду указанных выше обстоятельств, не требует подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору, вместе с тем такое соглашение может быть заключено по требованию Застройщика.

Застройщик обязуется заблаговременно проинформировать Участника о возникновении обстоятельств, делающих невозможной передачу Объекта долевого строительства в установленный в п. 4.1 Договора срок, путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.liongatemoscow.ru](http://www.liongatemoscow.ru).

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до дня передачи его Участнику по Акту приема-передачи (в том числе, одностороннему), несет Застройщик.

4.3. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного в п. 4.1 Договора срока обязан направить Участнику сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручено Участнику лично под расписку. При этом, если Объект долевого строительства не был передан досрочно, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику.

4.4. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в установленные сроки со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, составляет односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником указанного в п. 2.1.7 Договора сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, либо возврате по иной причине. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ.



4.5. Под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком требований к Объекту долевого строительства, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.6. Если у Участника имеются претензии непосредственно к качеству выполненных в Объекте долевого строительства работ, Стороны при необходимости составляют акт осмотра Объекта долевого строительства с указанием перечня недостатков и сроков их устранения (далее – «Акт осмотра»).

4.7. При отсутствии в Объекте долевого строительства недостатков, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования согласно части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

4.8. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления одностороннего акта Застройщиком Участник самостоятельно несет расходы, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории и коммунальные расходы), а также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

## **5. Качество и гарантийный срок**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям в соответствии с законодательством и условиями Договора.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к существенному ухудшению качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник при наличии документов, подтверждающих соответствующие нарушения, выданных соответствующими компетентными органами вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный Сторонами. При этом Участник не вправе совершать иные действия, предусмотренные подпунктом 2 и подпунктом 3 части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту приема-передачи.

5.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется с даты подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства в Доме. Гарантийный срок на результат отделочных работ, выполненных в Объекте долевого строительства (при наличии), составляет 12 (Двенадцать) месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ее ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

## **6. Уступка прав требований по Договору**

6.1. Стороны согласовали, что Участником допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один подлинный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом регистрирующего органа должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому

совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике.

6.2. Все уведомления, которые должны либо могут быть направлены в рамках Договора, должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя и могут быть направлены в адрес Стороны-получателя одним из следующих способов, при этом уведомление будет считаться полученным, а Сторона-адресат ознакомленным с его содержанием следующим образом:

- при доставке курьером Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

- при личном вручении под расписку – в дату фактического вручения, подтверждаемую отметкой о вручении;

- при отправлении ценным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения, либо в день возврата по иному основанию (в дату, которая наступит ранее).

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в разделе 100 Договора.

## **7. Ответственность сторон и расторжение Договора**

7.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

7.2. Неустойка по Договору выплачивается только на основании обоснованного письменного требования Сторон.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения настоящего Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.

К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, изменения действующего законодательства, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения настоящего Договора.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **9. Действие Договора и прочие условия**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору, за исключением указанных п. 2.2.5, п. 3.1. и п. 4.2 Договора, должны быть выполнены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон. Застройщик, вправе осуществлять уведомление Участника посредством размещения соответствующей информации в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф), а также на сайте Застройщика [www.liongatemoscow.ru](http://www.liongatemoscow.ru). Участник согласен на получение электронной рассылки о новостях и акциях Застройщика по электронной почте и/или телефону, указанным в настоящем Договоре.

9.2. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 30 (Тридцати) рабочих дней со дня ее получения.

9.3. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Подписавшие настоящий Договор Стороны заверяют, что они правомочны его подписать, и, что они вправе устанавливать предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.



## 1. Предварительный план и характеристики Объекта долевого строительства

### 2. Описание

#### Характеристики Дома:

- Количество этажей: 6 ; подземный этаж 1;
- Количество секций – одна;
- Количество подъездов – два;
- Площадь: \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- Класс энергоэффективности: А;
- Сейсмостойкость: менее 5 баллов

**Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира) № \_\_\_\_\_, входящая в состав Дома, подлежащая передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, имеющая следующие проектные характеристики:

Номер подъезда по проекту: \_\_\_\_\_

Этаж: \_\_\_\_\_

Номер Объекта долевого строительства на плане этажа: \_\_\_\_\_

Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией:

\_\_\_\_\_

Стороны принимают во внимание, что номер Объекта долевого строительства является условным и может быть изменен при выполнении работ по техническому и кадастровому учету Дома /Объекта долевого строительства.

Назначение Объекта долевого строительства – **жилое**

Количество комнат в Объекте долевого строительства: \_\_\_\_\_

Наличие Летних и иных помещений (балконы, лоджии и т.д.) – балкон/лоджия \_\_\_\_ кв.м.

**Проектная площадь** (без учета площади балконов, лоджий, террас и т.д.) \_\_\_\_\_ количество комнат \_\_\_\_\_.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

#### **Состав работ, выполняемых в Квартире, и используемые материалы:**

##### **1. Стены и перегородки:**

- межкомнатные перегородки - на всю высоту помещения с учетом существующих архитектурно-планировочных решений;
- отделка в санузлах, ванных комнатах, постирочной (сушилка)- выравнивающая штукатурка, облицовка камнем;
- отделка в других помещениях– выравнивающая штукатурка, шпатлевка, грунтовка, высококачественная окраска

**2. Потолки** - из ГКЛВ многоуровневые на металлическом каркасе с предчистовой отделкой и финишной высококачественной окраской.

##### **3. Полы:**

- в санузлах, постирочной (сушилка),- высококачественный камень по выравнивающему основанию с звукоизоляционными гидроизоляционным слоями;
- в других помещениях- натуральный паркет по выравнивающему основанию с звукоизоляционным слоем.

#### **4. Двери:**

- входная-высотой не менее 2400мм;
- межкомнатные-высотой не менее 2400мм, фурнитура в соответствии с проектом интерьеров.

**5. Окна** - европейского производителя, рама - алюминиевая; внешняя отделка - полиэфирное порошковое покрытие; заполнение - двухкамерные стеклопакеты.

**6. Санфаянс** - (или аналог), ванны (Waterworks либо аналоги), смесители (Waterworks либо аналоги), душевые системы европейского производителя в соответствии с проектом интерьеров (CraftWall либо аналоги).

#### **7. Кухня:**

- оборудуется встроенной корпусной мебелью в соответствии с проектом интерьеров (Christopher Peacock либо аналоги);
- столешница;
- кухонный фартук;
- встроенная бытовая техника европейских производителей-(SUB-ZERO&WOLF либо аналоги)

#### **8. Инженерные системы:**

##### **Электроснабжение и электроосвещение:**

- электрический ввод в квартиры-трехфазный, напряжение 380/220В, пятипроводный; расчетная нагрузка-15-30кВт (в зависимости от общей площади); узел учета расположен вне помещения в этажном распределительном щите;
- внутри помещения кабельная электрическая разводка с установкой розеток, выключателей, встроенных светильников, выводами под люстры и бра.

##### **Отопление:**

- настенные радиаторы, внутрипольные конвекторы, трубопроводы из сшитого полиэтилена;
- распределительные шкафы отопления и «теплых полов» с запорно-присоединительной и регулирующей арматурой-внутри помещения, узел учета-в этажном стояке;
- регулирование подачи теплоносителя к отопительным приборам-автоматизированное, с управлением.

##### **Водопровод и канализация:**

- магистральные трубопроводы хозяйственно-питьевого водопровода и горячего водоснабжения-нержавеющие стальные европейского производителя (или аналог); подводка к приборам-из сшитого полиэтилена;
- трубопроводы хозяйственно-бытовой канализации-безраструбные ПВХ;
- запорно-регулирующая арматура.

##### **Вентиляция:**

- приточно-вытяжная общеобменная вентиляция с дополнительными секциями очистки воздуха;
- регуляторы расхода воздуха, вент.решетки и диффузоры.

##### **Кондиционирование воздуха:**

- Фанкойлы (Systemair или аналог), чиллера (Clivet или аналог);
- Контроль температуры воздуха в помещениях через настенные панели с термостатами

**Сети связи:**

- Апартаментный шкаф слаботочных систем с подключением к внешним сетям связи и автоматизации;
- Внутри помещения-кабельные сети.

**Системы безопасности:**

- индивидуальный видеодомофон, сопряжённый с системой контроля доступа;
- система защиты от протечек с датчиками в санузлах, ванных комнатах, постирочной, кухне, распределительных шкафах отопления и водоснабжения.

**Системы пожарной безопасности:**

- автоматические пожарные извещатели.

Работы по черновой отделке производятся в соответствии с проектной документацией по строительству Дома до ввода его в эксплуатацию, по чистовой в соответствии с дизайн-проектами после ввода в эксплуатацию.

Все справочные материалы, в том числе рекламные, предоставленные Участнику для ознакомления носят информационный характер, используются Застройщиком исключительно для визуализации и не являются юридически значимыми документами. Планировка и иные характеристики Объекта долевого строительства могут отличаться от согласованной Проектной документации.

Участник ознакомлен и согласен, что не являются отступлениями от Договора, ухудшающими качества Дома и/или Объекта долевого строительства, или иными недостатками, которые делают Дом и/или Объект долевого строительства непригодными для предусмотренного Договором использования следующие отклонения:

- изменения мест расположения инженерных сетей и коммуникаций Комплекса/Дома/Объекта долевого строительства;
- изменение элементов, включая конструктивные, фасада и декора Дома/Объекта долевого строительства;
- изменения проекта благоустройства прилегающей территории Дома
- изменение внутренней отделки мест общего пользования Дома.

Участник подтверждает, что Застройщик предоставил ему полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, описание местоположения строящегося Дома с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в Доме, а также информации о Комплексе.

Стороны подтверждают, что под разрешением на ввод Дома в эксплуатацию по смыслу настоящего Договора также может пониматься разрешение на ввод в эксплуатацию Комплекса, в составе которого построен Дом.

**ПОДПИСИ СТОРОН:****Застройщик:****Участник:**