

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ \_\_\_\_\_

г. Москва

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «НМ-10»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Погребняка Федора Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) Российской Федерации** \_\_\_\_\_,  
\_\_\_. \_\_. \_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_. \_\_. \_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_ - \_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

- 1.1. **Объект недвижимости** – нежилое здание, расположенное на земельном участке, общей площадью 1 250 кв. м. с кадастровым номером 77:09:0004019:1000, принадлежащем Застройщику на праве аренды, строящееся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, ул. Нижняя Масловка, вл. 10, стр. Б.

Объект недвижимости имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией на Объект недвижимости):

- вид объекта: жилищно-коммунальный объект, торгово-бытовой объект;
- функциональное назначение: комплекс апартаментов с одноуровневой подземной автостоянкой и встроенными помещениями БКТ (без конкретной технологии);
- характерные особенности: здание комплекса апартаментов, наземная часть состоит из Блока А (11 этажей) и Блока Б (4 этажа), общий первый этаж включает вестибюли Блоков А и Б, помещения БКТ (без конкретной технологии), зону разгрузки и лифт для автомобилей на подземный этаж, подземная часть состоит из технических помещений и автостоянки (на 19 м/м) для постояльцев и сотрудников комплекса;
- уровень ответственности – нормальный (согласно ФЗ-384, ст. 4, п. 7);
- общая площадь – 4 243,52 кв. м., в том числе: наземная часть – 3 487,66 кв. м.; подземная часть – 755,86 кв. м.;
- материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас, стены из газобетонных блоков с облицовкой фиброцементными панелями на сертифицированной фасадной подсистеме;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные конструкции;
- класс энергоэффективности – А;
- сейсмостойкость – не требуется.

Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров законченного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

- 1.2. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящееся (создаваемое) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, а также доля в общем имуществе Объекта

- недвижимости, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.
- 1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее правом аренды земельного участка и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта недвижимости на основании полученного разрешения на строительство.
  - 1.4. **Участник долевого строительства** – лицо, которое в соответствии с условиями Договора передает денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на Объект долевого строительства.
  - 1.5. **Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, которая определяет объем прав Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик.
  - 1.6. **Разрешение на строительство** – документ, дающий право Застройщику осуществлять строительство Объекта недвижимости.
  - 1.7. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта недвижимости требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка.
  - 1.8. **Общая проектная площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  - 1.9. **Общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  - 1.10. **Закон** – Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

- 2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон» либо «Федеральный закон №214-ФЗ»).
- 2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами, размещенными в сети Интернет на сайте Застройщика: [www.dinhaus.ru](http://www.dinhaus.ru):
  - Договор аренды земельного участка № М-09-031215 от 24.08.2006 года (с изменениями), зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата регистрации: 20.10.2006 года, номер регистрации: 77-77-14/013/2006-908 (с Дополнительными соглашениями: от 24.05.2010 года, дата регистрации: 06.08.2010 года, номер регистрации: 77-77-14/009/2010-431; от 16.10.2014 года, дата регистрации:

27.07.2016 года, номер регистрации: 77-77/022-77/022/025/2016-1648/1; от 18.10.2018 года, дата регистрации: 21.11.2018 года, номер регистрации: 77:09:0004019:1000-77/009/2018-6; от 21.07.2020 года, дата регистрации: 25.01.2021 года, номер регистрации: 77:09:0004019:1000-77-431);

Договор № М-09-031215/УСТ от 11.04.2018 года переуступки права аренды земельного участка, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата регистрации: 25.05.2018 года, номер регистрации: 77:09:0004019:1000-77/012/2018-1, объект: земельный участок, площадь: 1 250 кв.м., из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:09:0004019:1000, имеющий адресный ориентир: г. Москва, ул. Нижняя Масловка, вл. 10, стр. Б, предоставляемый в пользование на условиях аренды для целей проектирования и строительства.

- Разрешение на строительство № 77-187000-017457-2018 от 27.06.2018 года, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

- 2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 3.2. Объект долевого строительства – **помещение**, условный номер: \_\_\_\_\_, назначение: **нежилое**, этаж расположения: \_\_, общая проектная площадь: \_\_\_\_\_ **кв.м.**, расположенное в Объекте недвижимости с характеристиками, которые указаны в Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора. Приложение № 1 к Договору – план этажа Объекта недвижимости, на котором будет расположен Объект долевого строительства, Приложение № 2 к Договору – описание Объекта долевого строительства. В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся. Объект долевого строительства не является объектом производственного назначения.
- 3.3. Участник долевого строительства поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника долевого строительства, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта недвижимости в размере общей площади Объекта долевого строительства, организовать строительство Объекта недвижимости и производить оплату всех работ и услуг, связанных со строительством (созданием) Объекта недвижимости, включая, но не ограничиваясь, следующим: строительно-монтажных работ, приобретение материалов, оборудования, необходимые экспертизы и анализы, геодезические работы, инженерные изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, мероприятия по пожарной безопасности, работы по строительству внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства, работы и услуги по присоединению и подключению Объекта недвижимости к внешним источникам снабжения, работы и

- услуги по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию, и прочих затрат и расходов, связанных со строительством Объекта недвижимости и введением его в эксплуатацию.
- 3.4. Застройщик обязуется согласно статье 18 Закона использовать средства Участника долевого строительства на строительство (создание) Объекта недвижимости.
  - 3.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  - 3.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.
  - 3.7. Застройщик обязан выполнить в Объекте долевого строительства, в Объекте недвижимости, а также на прилегающей к Объекту недвижимости территории только те работы, выполнение которых предусмотрено проектной декларацией и настоящим Договором. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Застройщик не выполняет работы по внутренней отделке Объекта долевого строительства, в том числе: работы по устройству межкомнатных перегородок, не выполняет работы по установке межкомнатных дверей, не поставяет и не выполняет установку какого-либо санитарно-технологического оборудования (ванны, умывальник, унитазы, мойки и т.п.), не поставяет и не выполняет установку кухонных плит или любого иного кухонного оборудования, не выполняет устройство внутренней отделки стен и/или выравнивание стяжки, не выполняет устройство трубных разводок для подключения санитарно-технических приборов (в том числе ванн, моек, унитазов), не выполняет разводку электросети, обеспечивает только устройство электрического щитка с установкой аппарата, учитывающего потребление энергии.
  - 3.8. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства (равно, как и сам Объект долевого строительства) не находятся под залогом, арестом (запрещением), не обременены правами третьих лиц и другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик гарантирует, что им не заключены и не будут заключены в период действия настоящего Договора иные договоры участия в долевом строительстве Объекта недвижимости в отношении Объекта долевого строительства, указанного в настоящем Договоре.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА

- 4.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с п. 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ (далее по тексту – «Цена Договора»).
- 4.1.1. Цена Договора рассчитывается как произведение размера Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 3.2. Договора, на цену 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с п. 23.1 пункта 3 статьи 149 НК РФ.
- 4.1.2. Цена Договора изменяется только в случаях, предусмотренных п. 4.6. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному

- добровольному письменному соглашению Сторон.
- 4.2. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Законом к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.
  - 4.3. Расходы по оплате государственной пошлины, необходимой для государственной регистрации настоящего Договора, дополнений и изменений к нему, а также права собственности на передаваемый Объект долевого строительства в полном объеме несет Участник долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства. Указанные расходы не входят в Цену Договора.
  - 4.4. Оплата по настоящему Договору должна производиться Участником долевого строительства лично. В случае, если оплата по настоящему Договору за Участника долевого строительства будет производиться третьим лицом, Застройщику должно быть представлено заявление Участника долевого строительства с документальным обоснованием такой оплаты, в противном случае Застройщик может не принимать во внимание такой платеж.
  - 4.5. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1.1. настоящего Договора. Общая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
  - 4.6. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 (Один) кв. м., то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком, исходя из расчетной стоимости 1 (Одного) кв. м., указанной в п. 4.1.1. настоящего Договора. Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства Застройщику денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных кадастровым инженером, и расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1.1. настоящего Договора.
  - 4.6.1. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Объекта долевого строительства, установленная в п. 4.8. настоящего Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Участником долевого строительства срока доплаты Цены Договора более чем на 1 (Один) месяц является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона.
  - 4.7. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства более чем, на 1 (Один) кв. м., то после фактической передачи Объекта долевого строительства по Передаточному акту, разница подлежит возврату Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 1 (Одного) месяца с момента предъявления Участником долевого строительства соответствующего письменного требования при условии предоставления Застройщику реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Сумма подлежащих возврату Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, произведенных кадастровым инженером, и проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, путем умножения данной величины на цену 1 (Одного) кв. м. Объекта долевого строительства, указанную в п. 4.1.1. настоящего Договора.

- 4.8. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник долевого строительства обязан оплатить и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика, но в любом случае не позднее 14 (четырнадцати) дней, исчисляемых от даты направления в адрес Участника такого письменного требования Застройщика:
  - 4.8.1. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему и права собственности Участника на Объект долевого строительства.
  - 4.8.2. Расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Объекта долевого строительства, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Объекта долевого строительства, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Объект долевого строительства, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.
  - 4.8.3. Расходы на коммунальные услуги за Объект долевого строительства (расходы по оплате за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение Объекта долевого строительства и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт Объекта долевого строительства, расходы, связанные с управлением Зданием, содержанием, текущим ремонтом и обеспечением сохранности общего имущества в Здании, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Здания и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Объекта долевого строительства. Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Объекта долевого строительства от Застройщика – подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства, подписания Сторонами акта передачи в пользование, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором акта приема-передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке в соответствии с условиями Договора и п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ.
  - 4.8.4. Расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами Договора.
  - 4.8.5. Убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Объекта долевого строительства, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.
  - 4.8.6. Расходы на оказание нотариальных услуг за хранение денежных средств Участника в депозите нотариуса, при возникновении у Застройщика такого обязательства в соответствии с Законом № 214-ФЗ.
  - 4.8.7. Расходы на услуги банка, а также иные связанные с электронной регистрацией Договора расходы в случае электронной регистрации Договора и/или дополнительных соглашений к нему.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 5.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет

уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый им в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, 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: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: escrow\_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851) БИК 044525225 КПП 773601001 ИНН 7707083893.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «НМ-10» (ИНН/КПП 7733325845/773301001; ОГРН 1187746137050).

Депонируемая сумма: размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу – в порядке, предусмотренном п. 5.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования до 31 декабря 2022 г.

Банковские реквизиты Бенефициара (Застройщика) для перечисления Депонируемой суммы (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) указаны в разделе «16. Местонахождение и реквизиты Сторон» в реквизитах Застройщика.

- 5.2. Оплата Цены Договора, предусмотренной в п. 4.1. Договора, производится Участником долевого строительства в следующем порядке:
- денежные средства в сумме \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек**, в счет оплаты Цены Договора Участник долевого строительства обязуется перечислить на счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации в установленном действующем законодательством порядке настоящего Договора участия в долевом строительстве.
- 5.3. Любые расходы, связанные с осуществлением Участником платежей, не включены в Цену Договора и обеспечиваются им за свой счет. После совершения платежей Участник обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с момента зачисления денежных средств на счет эскроу предоставить Застройщику копию платежного поручения с отметкой банка об исполнении.
- 5.4. Участник считается исполнившим надлежащим образом денежное обязательство, указанное в Договоре, с момента полного зачисления денежных средств, на счет эскроу открытый согласно условиям настоящего Договора согласно выписке банка, обслуживающего такой счет.
- 5.5. Датой исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате Цены Договора признается дата зачисления денежных средств в полном объеме на счет эскроу.
- 5.6. Условия совершения операция по счету эскроу, в том числе условия передачи депонируемой суммы Застройщику, условия возврата депонируемой суммы Участнику долевого строительства, условия прекращения действия Договора счета эскроу и закрытия счета эскроу определяются общими условиями договора счета эскроу, утвержденными Банком, а также Законом № 214-ФЗ, Гражданским кодексом Российской Федерации и иными нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации
- 5.7. Все платежи по Договору осуществляются в российских рублях.

- 5.8. При оплате цены Договора через платежные сервисы или кредитные учреждения, взимающие комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера таких сборов.

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

- 6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.
- 6.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства.
- 6.3. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в срок до 31 декабря 2022 года.  
К Передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта недвижимости, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта.
- 6.4. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства предложение об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 6.3. Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:
- 6.4.1. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 12 Договора;
  - 6.4.2. издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Объекта недвижимости и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущих продление сроков завершения строительства Объекта недвижимости;
  - 6.4.3. приостановления строительства Объекта недвижимости по причинам, не зависящим от Застройщика;
  - 6.4.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.
- 6.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделами 4, 5 настоящего Договора.
- 6.6. Застройщик не менее чем за один месяц до установленного срока передачи Объекта долевого строительства извещает Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства.
- 6.7. Участник долевого строительства обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения сообщения от Застройщика, если только в сообщении Застройщика не указан больший срок приемки Объекта долевого строительства. Сообщение о необходимости принять Объект долевого строительства и о готовности его к приемке должно быть направлено Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к приемке и о необходимости явиться для приемки Объекта долевого строительства может быть опрарвлено досрочно.



В случае нарушения Участником долевого строительства срока принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщик неустойку (пени) в размере 0,1 % от Цены Договора за каждый день просрочки Участником долевого строительства принятия нежилого помещения по Передаточному акту.

- 6.8. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если до истечения срока, указанного в п. 6.3. настоящего Договора, был подписан Передаточный акт либо не позднее чем за 7 (Семь) рабочих дней до истечения указанного срока Участник долевого строительства получил сообщение о готовности Объекта долевого строительства к приемке и необходимости принять Объект долевого строительства, но не явился для приемки Объекта долевого строительства, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приемки Объекта долевого строительства, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.
- 6.9. Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления Застройщиком Объекта долевого строительства до полной оплаты Цены Договора. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику долевого строительства по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п. 6.3. настоящего Договора. Если оплата последней части Цены Договора произведена Участником долевого строительства после истечения установленного в пункте 6.3. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства (т.е. заявить о готовности Объекта долевого строительства к приемке с указанием времени и места приемки и обеспечить возможность осмотра и приемки Объекта долевого строительства) в срок не позднее 1 (Одного) месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части Цены Договора.
- 6.10. Участник долевого строительства не приобретает также долю в общей собственности на Объект недвижимости до полной оплаты Цены Договора в порядке и на условиях, предусмотренных Разделом 4 настоящего Договора. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора к моменту окончания строительства Объекта недвижимости Участник не вправе требовать предоставления ему иного нежилого помещения в Объекте недвижимости или иного имущества на сумму фактически внесенных им денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, либо выдела ему в натуре части какого-либо помещения или приобретения иного помещения на указанную сумму. В указанном случае, отношения Сторон могут быть урегулированы только соглашением о пролонгации сроков внесения денежных средств и, соответственно, срока передачи Объекта долевого строительства, либо путем расторжения настоящего Договора.
- 6.11. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта при несоответствии качества Объекта долевого строительства требованиям настоящего Договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – «Акт о несоответствии»).
- При этом, согласно пунктам 2 и 3 ст.720 ГК РФ Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в Акте о несоответствии и лишается права в последующем

- отказываться от приемки Объекта долевого строительства со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о несоответствии.
- 6.12. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 7 (Семи) рабочих дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Участником долевого строительства извещения об устранении недостатков в соответствии с п. 11.4. настоящего Договора (изменяющие диспозитивные правила части 2 статьи 7 Закона). Сообщение об устранении недостатков и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Объекта долевого строительства, если все указанные в Акте о несоответствии недостатки были устранены.
- 6.13. При уклонении Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта или при отказе Участника долевого строительства от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном Законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.
- 6.14. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

- 7.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.
- 7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора, а также проектной декларации.
- 7.3. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте долевого строительства присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору. Отсутствие на момент передачи Объекта долевого строительства электроэнергии, тепла, воды, регулярного вывоза мусора, лифта не означает нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства, ввиду того, что в момент получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию Объект недвижимости подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, получена декларация о соответствии лифта Техническому регламенту, при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и тепло, вода, электричество могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации водоснабжения, теплоснабжения, электроснабжения и т.п. заключаются с поставщиками ресурсов эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и после передачи Объекта недвижимости эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи Объектов долевого строительства Участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик обязуется обеспечить все от него

зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию Объекта недвижимости и снабжения его всеми ресурсами по постоянной схеме. Лифт будет запущен в эксплуатацию после подключения Объекта недвижимости к сетям электроснабжения по постоянной схеме и подключения лифтового оборудования к диспетчерскому центру.

- 7.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, фактическая Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от планируемой Общей проектной площади, указанной в п.3.2. настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение фактической Общей проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.2. Договора, производится на основании обмера Объекта долевого строительства кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Объекта долевого строительства в терминах пункта 2 части 1.1. статьи 9 Закона) отклонение фактической Общей площади Объекта долевого строительства от планируемой Общей проектной площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, в пределах 5%.

При этом будет производиться перерасчет Цены Договора по правилам, указанным в настоящем Договоре.

- 7.5. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, не считается существенным изменением и не требует согласования с Участником долевого строительства такое изменение проектной документации по строительству Объекта недвижимости, которое влечет следующие изменения в Объекте недвижимости (и, соответственно, в проектной и рабочей документации):

- транзит общедомовых инженерных систем в Объекте долевого строительства, которые будут выступать из стен/потолка и уменьшать площадь/объем такого помещения, в пределах 2% проектной площади Объекта долевого строительства;
- размещение в Объекте долевого строительства согласно требованиям противопожарных норм рукавов, вентилей и иного противопожарного оборудования;
- изменения проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;
- изменения проектной документации в отношении мест общего пользования Объекта недвижимости, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства;
- изменение чистовой отделки мест общего пользования Объекта недвижимости, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна отделки, при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, противопожарных и иных требований и норм действующего законодательства;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта недвижимости;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными

требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Таким образом, Застройщик вправе внести в Объект недвижимости и (или) Объект долевого строительства архитектурные, структурные, планировочные изменения в части, прямо не обусловленной Сторонами в тексте Договора и приложений к нему, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству, при условии, что по завершении строительства Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

- 7.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет со дня ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта. Гарантийный срок на оборудование и материалы, подлежащие установке в Объекте долевого строительства, определяется производителем соответствующего оборудования и материалов. Застройщик не несет ответственность за недостатки в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства (оборудования) и его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, в том числе прописанных в выданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, произвел перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства, в том числе без согласования с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию или необходимые допуски, изменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта недвижимости, производил изменения в системе электроснабжения Объекта долевого строительства, в том числе менял место расположения электрощита без согласования с уполномоченными организациями.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

- 8.1. Осуществлять своими и/или привлеченными силами строительство (создание) Объекта недвижимости в соответствии с проектной и рабочей документацией, техническими регламентами, прочими нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором.
- 8.2. По требованию Участника долевого строительства информировать о ходе строительства Объекта недвижимости.
- 8.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.
- 8.4. Обеспечить качество Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости согласно настоящему Договору, проектной и рабочей документации, техническим регламентам, если иные положения о качестве прямо не предусмотрены настоящим Договором.
- 8.5. По окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию уведомить Участника долевого строительства и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме

- Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.
- 8.6. В случае изменений в проектной и рабочей документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в сроки и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.
  - 8.7. В случае невозможности завершения строительства Объекта недвижимости в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства уведомление и предложение об изменении условий настоящего Договора. Такое изменение осуществляется путем составления Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.
  - 8.8. Обеспечить в установленном порядке возможность государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства путем подачи в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, изменений и дополнений к нему, а также документов подтверждающих создание Объекта недвижимости, необходимых и достаточных со стороны Застройщика для наличия возможности регистрации прав собственности Участника долевого строительства в соответствии со статьей 16 Закона. При этом Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в день подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему). Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в день подписания Передаточного акта. В случае непредоставления Участником долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему), а также права собственности Участника на Объект долевого строительства в установленные в настоящем пункте сроки, Застройщик имеет право требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере, установленном п. 11.5. настоящего Договора.
  - 8.9. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью и порчей Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства, строительных материалов и оборудования, а также все расходы по их содержанию до дня подписания с Участником долевого строительства Передаточного акта.
  - 8.10. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Застройщика настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

## **9. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 9.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.
- 9.2. Своевременно предоставлять Застройщику документы, подтверждающие внесение денежных средств в счет оплаты Цены Договора, а также платежные документы, подтверждающие оплату государственной пошлины, доплату по Договору, оплату и компенсацию иных платежей, предусмотренных Договором, а также документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (изменений и дополнений к нему).
- 9.3. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.
- 9.4. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

- 9.5. Предоставить Застройщику все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в день подписания Сторонами Передаточного акта.
- 9.6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а так же заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.
- 9.7. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.
- 9.8. Нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, находящегося в нем имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Объекта недвижимости со дня подписания Участником долевого строительства Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п.6.13. настоящего Договора.
- 9.9. Исполнять иные обязанности, возлагаемые на Участника долевого строительства настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

## **10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

- 10.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.
- 10.2. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки; безосновательный отказ Застройщика в согласовании договора уступки не допускается. Участник долевого строительства, намеренный уступить права и обязанности по настоящему Договору, обязан направить Застройщику соответствующее уведомление, содержащее всю информацию об условиях такой уступки, не позднее чем за 30 (Тридцать) дней до планируемой даты заключения соглашения об уступке. В случае ненаправления соответствующего уведомления Застройщику в установленном порядке Участник долевого строительства, уступивший свои права и обязанности по Договору без получения согласования от Застройщика, уплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до

подписания Передаточного акта. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит государственной регистрации в регистрирующем органе, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

- 10.3. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 10.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.
- 10.5. Участник долевого строительства дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных управляющей организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости, и третьими лицами, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с даты подписания Передаточного акта. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

## **11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

- 11.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Законом.
- 11.2. Застройщик не несет установленную Законом ответственность за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства сроков приемки, установленных настоящим Договором.
- 11.3. Застройщик не несет установленную Законом ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Законом и настоящим Договором срок ввиду невнесения Участником долевого строительства к установленному сроку передачи Объекта долевого строительства полной суммы Цены Договора в соответствии с Разделом 4 настоящего Договора.
- 11.4. Согласно праву, предоставленному частью 2 статьи 7 Закона, Стороны устанавливают правила, отличающиеся от правил указанной нормы, а именно следующие, в случае наличия каких-либо недостатков качества Объекта долевого строительства Участник долевого строительства требует от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. При этом Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого

строительства по Передаточному акту и потребовать безвозмездного устранения недостатков, о чем стороны могут по требованию Участника долевого строительства составить письменный протокол с указанием недостатков и сроков их устранения. Если Участник долевого строительства отказался принимать Объект долевого строительства до устранения выявленных недостатков, то после выполнения Застройщиком соответствующих требований Участник долевого строительства будет обязан подписать Передаточный акт Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней, согласно п. 6.12. настоящего Договора. Период времени по истечении таких семи дней не будет включен в период просрочки Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, если таковой будет иметь место.

- 11.5. В случае нарушения Участником долевого строительства по его вине срока исполнения обязательств, предусмотренных в п. 9.2., 9.5. настоящего Договора, Застройщик вправе требовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей за каждый день просрочки, а также взыскать непокрытые неустойкой убытки, вызванные необходимостью нести бремя содержания земельного участка сверх плановых сроков, если выявится невозможность прекращения права Застройщика на земельный участок по причине не регистрации всеми дольщиками прав собственности на нежилые помещения в Объекте недвижимости.
- 11.6. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.
- 11.7. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения Участником долевого строительства требований настоящего пункта, он уплачивает Застройщику штраф в размере 200 000 (Двести тысяч) рублей и устраняет допущенное нарушение в течение трех рабочих дней.
- 11.8. В случае задержки выполнения Застройщиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в том числе связанных с подключением Объекта недвижимости к городским инженерным сетям и их передачей соответствующим ведомствам, по причине действий или бездействий государственных органов и учреждений, Застройщик не несет ответственности, предусмотренной Договором, при условии наличия факта обращения уполномоченных им лиц в соответствующие организации.
- 11.9. В случае расторжения настоящего Договора не по вине Застройщика проценты на внесенные Участником долевого строительства денежные средства за пользование указанными денежными средствами не начисляются.
- 11.10. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

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

- 12.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.
- 12.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные



действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

- 12.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).
- 12.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.
- 12.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий обстоятельств непреодолимой силы.

### **13. ДЕЙСТВИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

- 13.1. Настоящий Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.  
Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, а также предоставления Участником долевого строительства документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, осуществить действия, необходимые для подачи настоящего Договора на государственную регистрацию.
- 13.2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.
- 13.3. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Законом. В этом случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 13.4. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случая, указанного в п. 12.2. настоящего Договора, а также случаев одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, прямо предусмотренных Законом, Застройщик при возврате денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, вправе удержать с Участника долевого строительства неустойку в размере 5% (Пять процентов) от Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора.
- 13.5. Действие настоящего Договора прекращается в случаях, предусмотренных в настоящем Договоре, либо после выполнения Сторонами своих обязательств, либо по обоюдному согласию Сторон.

### **14. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

- 14.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном Законом:
  - 14.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.
  - 14.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта недвижимости к передаче направляется Застройщиком Участнику долевого строительства не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.
- 14.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места

нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

- 14.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник долевого строительства направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
- 14.4. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 14.1.1. – 14.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

## **15. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

- 15.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.
- 15.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в счет оплаты Цены Договора в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.
- 15.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, а также в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными организациями.
- 15.4. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, в том числе в целях проверки и обработки (включая автоматизированную обработку) указанных данных Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», государственной регистрации права собственности на Помещение, надлежащего управления и эксплуатации Здания/Помещения, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью исполнения настоящего Договора.  
Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Здания, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика. Настоящее согласие Участник дает на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством РФ. Согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем пункте Договора, подтверждаю:

---

*(ФИО, подпись Участника долевого строительства, дата)*

- 15.5. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента ее получения соответствующей стороной.
- 15.6. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.
- 15.7. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.
- 15.8. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены для подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с документами на строительство Объекта, местоположение Объекта с учетом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.
- 15.9. Настоящий Договор составлен в 4 (четырёх) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для Регистрирующего органа.
- 15.10. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:
  - Приложение № 1 – План.
  - Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.

## 16. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>  <b>Общество с ограниченной ответственностью «НМ-10»</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> <b>Гражданин(ка) Российской Федерации</b> <hr style="width: 80%; margin: 0 auto;"/>
<p>Адрес: 125476, г. Москва, Светлогорский пр., д. 13, стр. 7, эт. 1, пом. IV, комн. 7</p> <p>ИНН/КПП 7733325845/773301001 ОГРН 1187746137050 р/счет № 40702810238000174792 в ПАО «Сбербанк», г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225</p> <p>Адрес для направления почтовой корреспонденции: 125476, г. Москва, Светлогорский пр., д. 13, стр. 7, эт. 1, пом. IV, комн. 7</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ / Погребняк Ф.О. / М.П.</p>	<p>Дата рождения: __.__.____ г. Место рождения: _____</p> <p>Паспорт гражданина: _____ № _____ выдан: _____ дата выдачи: __.__.____ г. код подразделения ____-____ Адрес регистрации: _____ _____</p> <p>Почтовый адрес: _____ _____</p> <p>Телефон: _____ Эл. почта: _____</p> <p>_____ / _____ /</p>

**ПЛАН**

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>  <b>Общество с ограниченной ответственностью «НМ-10»</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> <b>Гражданин(ка) Российской Федерации</b>  _____
_____ М.П. / Погребняк Ф.О. /	_____/_____/

## **ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику без санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, устройства полов, отделки стен любыми отделочными материалами, отделки потолка (бетонная плита – монолитное железобетонное перекрытие), любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования нежилых помещений.

Перечень строительных работ и систем инженерного обеспечения, выполняемых в Объекте долевого строительства:

### **1. Стены, перегородки, полы:**

Выполняются стены по периметру помещения, перегородки, являющиеся несущими конструкциями или элементами крепления наружных элементов ограждения, а также иные несущие конструкции.

Перегородки внутри помещений, не являющиеся несущими конструкциями, выполняются из керамического кирпича, выкладываемого в один ряд; предусмотрено устройство перегородок во «влажных» помещениях из влагостойких пазогребневых плит, выкладываемых в один ряд.

Черновая стяжка пола и штукатурка стен не выполняется.

### **2. Двери и остекление:**

Входная дверь в помещение: металлическая с запорным устройством.

Межкомнатные двери не устанавливаются.

Устройство окон, витражных конструкций: алюминиевые системы, оснащены стеклопакетами.

### **3. Отопление:**

Система отопления выполняется по проекту, применение для помещений в качестве отопительных приборов радиаторов или конвекторов, не снижающих эксплуатационные показатели, не является основанием для изменения цены договора.

### **4. Вентиляция:**

Вентиляция выполняется по проекту. Помещения оборудованы вводами системы приточно-вытяжной вентиляции

граница ввода стена, смежная с общим коридором/выпуск из вентиляционной шахты).

### **5. Кондиционирование:**

Установка / подключение системы кондиционирования выполняется Участником после оформления (регистрации) права собственности на объект. При этом Участник самостоятельно, собственными силами и средствами обязуется согласовать с эксплуатирующей организацией все необходимые мероприятия и действия по установке / подключению наружных и внутренних блоков системы кондиционирования, а также устанавливать наружные блоки кондиционеров только в места, предусмотренные проектом и согласованные с эксплуатирующей организацией.

**6. Водоснабжение:**

Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения согласно проекту с отводами под санитарно-технические приборы с установкой водосчетчиков.

Разводка внутри помещений не выполняется, санитарно-технические приборы и полотенцесушители не устанавливаются.

**7. Канализация:**

Монтируется канализационный стояк с установкой фасонных частей (отводов) с заглушками. Разводка внутри помещений не выполняется, санитарно-технические приборы не устанавливаются.

**8. Электроснабжение:**

Электроснабжение выполняется по проекту. В Объекте долевого строительства устанавливаются щиты механизации. Внутри помещений разводка электроснабжения и установка оконечных устройств не выполняется.

В поэтажном щитке устанавливается вводной автоматический выключатель, устройство защитного отключения, счетчик учета потребления электроэнергии.

**9. Слаботочные системы:**

Осуществляется ввод слаботочных сетей в поэтажный шкаф в коридоре общего пользования. Внутри помещений разводка слаботочных систем (за исключением систем автоматической пожарной сигнализации (далее - АПС), системы оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре (далее - СОУЭ), указанных в п.10) не выполняется.

**10. Противопожарные системы:**

Проектом автоматической установки водяного спринклерного пожаротушения (АУПТ) предусмотрено размещение спринклерных водяных оросителей во всех объектах долевого строительства, за исключением помещений с мокрыми процессами.

Проектами АПС и СОУЭ предусмотрено размещение датчиков пожарной сигнализации и речевых оповещателей во всех объектах долевого строительства.

<b>ЗАСТРОЙЩИК</b>  <b>Общество с ограниченной ответственностью «НМ-10»</b>	<b>УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b> <b>Гражданин(ка) Российской Федерации</b>  _____
_____/ Погребняк Ф.О. / М.П.	_____/ _____ /