

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № SMT-__

г. Москва

"__" ____ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Старомонетный 19", юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 5147746165254, адрес местонахождения: 119017, Москва, Старомонетный переулок, д. 19/11, стр. 7, (далее - "**Застройщик**"), в лице Генерального директора Лукина Павла Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

[**ФИО**], _____ года рождения, место рождения: _____, гражданство: Российская Федерация; пол: _____, паспорт серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, адрес регистрации: _____, (далее - "**Участник**"), с другой стороны,

далее совместно именуемые "**Стороны**", а по отдельности - "**Сторона**",

ПРИНИМАЯ ВО ВНИМАНИЕ, ЧТО:

- (А) Застройщик является собственником Земельного участка (здесь и далее, как термин определен ниже) на основании Договора купли-продажи земельного участка № М-01-С02500 от 16.04.2021 г. года и осуществляет на Земельном участке строительство Здания.
- (Б) Застройщиком получено Разрешение на строительство № 77-224000-019638-2021 от 29.06.2021г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР).
- (В) Застройщик разместил Проектную декларацию в соответствии с требованиями Российского законодательства в Единой информационной системе жилищного строительства.
- (Г) Денежные средства участников долевого строительства размещаются на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г.

НАСТОЯЩИМ ДОГОВАРИВАЮТСЯ О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЕ

"**Гарантийные сроки**" означает периоды времени, определенные в пункте 7.б., в течение которых Застройщик гарантирует качество Объекта долевого строительства, а также Оборудования;

"**ГК РФ**" означает Гражданский кодекс Российской Федерации;

"**Дата передачи**" означает дату - «**30**» июня 2024г., или иную дату, дополнительно согласованную Сторонами;

"**Договор**" означает настоящий договор участия в долевом строительстве, включая любые приложения к нему, а также любые соглашения о внесении изменений или дополнений в настоящий Договор (если таковые имеются);

"**ЕГРН**" означает Единый государственный реестр недвижимости;

"АО «Банк ДОМ.РФ»" означает акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное фирменное наименование АО «Банк ДОМ.РФ»), учрежденное и существующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, с местом нахождения по адресу: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124;

"Джорджи Армани С.п.А." / "Армани" означает компанию Giorgio Armani S.p.A., учрежденную в соответствии с законодательством Италии, единственный акционер которой зарегистрирован в Милане, юридический адрес: Милан, Виа Боргонуово 11, Италия, фискальный код и регистрационный номер: 02342990153 (VAT # 10985020964), занимающуюся, в частности предоставлением высококачественных услуг по дизайну интерьера и консультационных услуг по дизайну интерьера, предназначенных исключительно для оснащения и мебелировки элитной недвижимости, жилой и коммерческой;

"Закон № 214-ФЗ" означает Федеральный закон № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30 декабря 2004 г., с изменениями и дополнениями;

"Здание" означает здания общей проектируемой площадью 9492,99 кв.м., расположенные на едином стилобате: Здание (блок) В1 - 6-ти этажное (+ 1 подземный) здание многоквартирного жилого дома, входящего в строительство Проекта, Здание (блок) В2 - 3-х этажное (+ 1 подземный) здание многоквартирного жилого дома, входящего в строительство Проекта, машино-места, предназначенные для хранения автомобилей, а также нежилые помещения коммерческого назначения, строительство которых осуществляется Застройщиком на Земельном участке (как этот термин определен ниже);

"Земельный участок" означает земельный участок общей площадью 2 898 (две тысячи восемьсот девяносто восемь) +/- 19 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Старомонетный пер., вл. 19/11, стр. 1,2,5,7, кадастровый номер: 77:01:0002009:2977, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка (2.5 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков) и находящийся в залоге (ипотеке) АО «Банк ДОМ.РФ» по договору о последующей ипотеке № 870/213-20 от 27.09.2020, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 22.01.2021;

"Инструкция по эксплуатации" означает инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службе Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементах отделки, систем инженерно-технологического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

"Квартира" означает жилое помещение в соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г, расположенное на _-м этаже Здания В_, предназначенное для постоянного проживания граждан, подлежащее передаче в собственность Участника после завершения строительства Здания, описание и характеристики которого приведены в Приложении 1;

"Лицензионный договор" означает лицензионный договор на право пользования Товарным знаком «Armani / Casa», заключенный между Застройщиком и "Джорджи Армани С.п.А.". Применимые к настоящему Договору условия Лицензионного договора изложены в Приложении 3.

"НДС" означает налог на добавленную стоимость;

"Оборудование" имеет значение, указанное в пункте 7.4.3.;

"Обстоятельства непреодолимой силы" означает чрезвычайные события и обстоятельства, включающие, помимо прочего: объявление войны, общественные беспорядки, эпидемии, блокады, землетрясения, наводнения, пожары или иные стихийные бедствия и другие события и обстоятельства, возникшие после заключения настоящего Договора (за исключением эпидемии коронавируса (2019-Ncov) и мер предпринимаемых государством для предотвращения ее распространения), которые Стороны не могли предвидеть и/или предотвратить разумными мерами, и которые препятствуют исполнению Сторонами обязательств по настоящему Договору;

"Объект долевого строительства" означает Квартиру, расположенную в объекте строительства «Регенерация и новое строительство жилого комплекс. Этап 2», по адресу: Россия, г. Москва, ЦАО, район Якиманка, Старомонетный пер, вл. 19/11, стр. 1,2,5,7;

"Общее имущество" означает помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Здании, а также лестничные площадки, лестницы, пандусы и общие площади на подземной автостоянке, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Здании оборудование (технические подвалы), крыши, несущие и не несущие конструкции Здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри Объекта долевого строительства и обслуживающее более одного помещения в Здании, земельный участок, на котором расположено Здание, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Здания и расположенные на указанном Земельном участке объекты, после его формирования под эксплуатацию Здания в соответствии требованиями Жилищного кодекса РФ №188-ФЗ от 29.12.2004г.;

"Общая площадь ОДС" означает площадь Объекта долевого строительства в пределах внутреннего периметра наружных и смежных стен, с учётом межкомнатных перегородок, без учета площади террас, указанная в **Приложении 1**, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

"Общая приведенная площадь ОДС" означает площадь Объекта долевого строительства в пределах внутреннего периметра наружных и смежных стен, с учётом межкомнатных перегородок, а также учетом площади террас с применением понижающего коэффициента для террас – 0,3, и указанная в **Приложении 1**, которая определена в соответствии с Проектной документацией;

"Передаточный акт" означает документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Участнику;

"Проект" означает строительство на Земельном участке жилого комплекса «**Armani/Casa Moscow Residences**» состоящего из Здания В1 и Здания В2. Проект реализуется Застройщиком в коллаборации с Джорджио Армани С.п.А. в рамках которой на основании Лицензионного договора Джорджио Армани С.п.А. предоставляет Застройщику права пользования Товарным знаком «**Armani / Casa**», являющимся исключительной собственностью компании Джорджио Армани С.п.А.;

"Проектная декларация" означает информацию в бумажном и/или электронном виде о Застройщике и проекте строительства Здания, объем, а также требования к предоставлению и обновлению которой установлены Законом № 214-ФЗ;

"Проектная документация" означает проектную документацию на строительство Проекта, подготовленную ООО «СпектрумСтройСервис»;

"Разрешение на ввод в эксплуатацию" означает документ, выданный Застройщику уполномоченным органом власти в установленном порядке в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ, удостоверяющий выполнение строительства Здания в

полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Здания градостроительному плану Земельного участка, а также Проектной документации, или иной документ, выполняющий аналогичную функцию в случае изменения российского законодательства;

"Разрешение на строительство" означает действующее разрешение на строительство № 77-224000-019638-2021 от 29.06.2021г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), согласно которому Застройщик имеет право осуществлять строительство Здания на Земельном участке в соответствии с Проектной документацией;

"Регистрирующий орган" означает государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с российским законодательством по месту нахождения Здания;

"Сумма увеличения" имеет значение, указанное в пункте 3.3.1.;

"Сумма уменьшения" имеет значение, указанное в пункте 3.3.2.;

"Товарный знак «Armani/Casa»" означает логотип и товарный знак «Armani/Casa» в соответствии с тем, как они определены и воспроизведены в Лицензионном договоре;

"Уведомление о готовности к передаче" имеет значение, указанное в пункте 5.4.;

"Фактическая площадь ОДС" означает площадь Объекта долевого строительства, определенную по результатам обмеров Кадастрового инженера в соответствии с требованиями законодательства РФ с применением понижающего коэффициента при подсчете террас в размере 0,3;

"Цена Договора" означает общую сумму долевого участия Участника, размер которой указан в пункте 3.1. Договора.

1.1. В настоящем Договоре, если иное не вытекает из контекста:

1.1.1. под днями подразумеваются календарные дни;

1.1.2. под рабочими днями подразумеваются обычные рабочие дни в Российской Федерации при пятидневной рабочей неделе;

1.1.3. слова "в том числе", "включая" и "включающий" рассматриваются без ограничения толкования перечисленным;

1.1.4. слова, используемые в единственном числе, включают в себя и значение множественного числа, и наоборот;

1.1.5. заголовки статей и Приложений настоящего Договора приведены исключительно для удобства прочтения и не должны использоваться для толкования содержания Договора;

1.1.6. если из контекста не следует иное, любая ссылка на статью, пункт или Приложение означает ссылку на соответствующие статью, пункт или Приложение настоящего Договора;

1.1.7. ссылки на Застройщика и Участника подразумевают также уполномоченные органы, представителей, работников и правопреемников этих Сторон;

1.1.8. за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре, в случае если требуется получение одобрения или согласия Застройщика либо Участника, то они считаются действительными только в случае, если даны в письменной форме.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.
- 2.2. Объект долевого строительства входит в состав Здания, строительство которого осуществляет Застройщик на Земельном участке. Основные характеристики Здания в соответствии с Проектной документацией приведены в **Приложении 1**.
- 2.3. Настоящим Участник уведомлен, что указанный адрес Земельного участка является адресом строительной площадки, адрес Здания будет присвоен после окончания его строительства.
- 2.4. Проектируемые планы Объектов долевого строительства и планы расположения Объекта долевого строительства в Здании приведены в **Приложении 2**.
- 2.5. В **Приложении 1** указана Общая площадь ОДС и Общая приведенная площадь ОДС, в то время как Фактическая площадь ОДС будет определена на основании обмеров кадастрового инженера, производимых после окончания строительства Здания.
- 2.6. Одновременно с приобретением права собственности на Объект долевого строительства Участник приобретает доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество, пропорциональные размерам Фактической площади ОДС.
- 2.7. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, в споре или под арестом не состоят.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ И ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора

- 3.1. Общий размер денежных средств, подлежащий уплате Участником Застройщику по настоящему Договору, составляет _____, НДС не облагается (далее - "**Цена Договора**"). Стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____, НДС не облагается.

Стороны определили, что 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 Общей приведенной площадью.

- 3.2. Цена Договора является окончательной и не подлежит изменению, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.4. настоящего Договора, или по соглашению Сторон, подписанному уполномоченными представителями Сторон и надлежащим образом зарегистрированному в ЕГРН. Изменение размера затрат Застройщика на строительство Здания не является основанием для изменения Цены Договора.
- 3.3. Расчеты по Договору осуществляются в рублях по курсу Банка России на дату платежа.
- 3.4. В случае увеличения или уменьшения Фактической площади ОДС по отношению к Общей приведенной площади ОДС (в том числе после изменения Проектной документации

Застройщиком) в отношении Объекта долевого строительства более чем на 5%, Цена Договора подлежит пересмотру следующим образом:

- 3.4.1. Если Фактическая площадь ОДС превысит Общую приведенную площадь ОДС более чем на 5%, то Цена Договора подлежит увеличению на сумму (далее - "**Сумма увеличения**"), которая рассчитывается по следующей формуле:

Сумма увеличения = $(ПУ - (Общая\ приведенная\ площадь\ ОДС * 0,05)) * X$, в которой

ПУ - это разница между Фактической площадью ОДС и Общей приведенной площадью ОДС в квадратных метрах;

X - это стоимость одного квадратного метра в размере _____.

При возникновении оснований для увеличения Цены Договора на Сумму увеличения, Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением счета и соответствующих подтверждающих документов. Участник обязуется уплатить Застройщику Сумму увеличения в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения счета от Застройщика. Оплата Суммы увеличения осуществляются путем банковского перевода в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания Сторонами Передаточного акта.

- 3.4.2. Если Фактическая площадь ОДС окажется меньше чем Общая приведенная площадь ОДС более чем на 5%, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму (далее - "**Сумма уменьшения**"), которая рассчитывается по следующей формуле:

Сумма уменьшения = $(ПУ - (Общая\ приведенная\ площадь\ ОДС * 0,05)) * X$, в которой

ПУ - это разница между Общей приведенной площадью ОДС и Фактической площадью ОДС в квадратных метрах;

X - это стоимость одного квадратного метра в размере _____.

При возникновении оснований для уменьшения Цены Договора на Сумму уменьшения Застройщик в письменном виде уведомляет об этом Участника с приложением соответствующих подтверждающих документов, а также осуществляет возврат Участнику Суммы уменьшения в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней после направления письменного уведомления Участнику. Оплата Суммы уменьшения осуществляется путем банковского перевода в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания Передаточного акта.

3.5. **Порядок оплаты -**

- 3.5.1. Участник открывает специальный счет эскроу в АО «**Банк ДОМ.РФ**» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от _____ (Депонента), являющегося владельцем счета эскроу (Счет эскроу), в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: АО «Банк ДОМ.РФ»

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ»

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86

Депонент: _____;

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: _____.

Срок депонирования: до _____ (включительно).

- 3.5.2. Депонируемая сумма в размере _____ вносится Депонентом на счет эскроу не позднее _____ от даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 3.5.3. Эскроу-агент и Депонент уведомляют Бенефициара об открытии счета эскроу.
- 3.5.4. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) АО «Банк ДОМ.РФ» заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в АО «Банк ДОМ.РФ», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных АО «Банк ДОМ.РФ» и размещенных на официальном интернет-сайте АО «Банк ДОМ.РФ» по адресу www.dom.rf (далее – Правила).
- 3.5.5. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать АО «Банк ДОМ.РФ» Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.
- 3.6. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора, в размере, определенном в п. 3.1. настоящего Договора, считаются исполненными с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу.
- 3.7. Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения такого договора. Эскроу-агент вправе отказаться от заключения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".
- 3.8. В случае изменения суммы депонирования заключается дополнительное соглашение между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

- 4.1. Проектная декларация опубликована Застройщиком и размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией до подписания настоящего Договора.
- 4.2. Застройщик обязуется:

- 4.2.1. осуществлять строительство Здания квалифицированно, с надлежащим качеством, в соответствии с Проектной декларацией, Проектной документацией, Разрешением на строительство, применимыми строительными нормами и правилами (СНиП), техническими регламентами, в соответствии с требованиями любых иных применимых норм российского законодательства;
 - 4.2.2. с учетом положений пункта 7.4., обеспечить соответствие качества Объекта долевого строительства и Здания положениям настоящего Договора, Проектной декларации, Проектной документации, применимым строительным нормам и правилам (СНиП), техническим регламентам, а также требованиям любых иных применимых норм российского законодательства;
 - 4.2.3. завершить строительство Здания и передать Объект долевого строительства Участнику в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;
 - 4.2.4. передать Участнику не позднее даты подписания Сторонами Передаточного акта Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства;
 - 4.2.5. вести бухгалтерский, оперативный и статистический учет всех расходов, связанных со строительством Здания;
 - 4.2.6. завершить строительство Здания, включая все работы, необходимые для проектирования, строительства, внешнего благоустройства, обеспечения внешней и внутренней инфраструктурой, ввода в эксплуатацию Здания (включая передачу Квартиры Участнику) **не позднее 30 июня 2024 г.**;
 - 4.2.7. надлежащим образом исполнять любые иные обязательства Застройщика, установленные настоящим Договором, а также действующим российским законодательством, включая, но не ограничиваясь, Законом № 214-ФЗ.
- 4.3. Участник обязуется:
- 4.3.1. оказывать Застройщику необходимое содействие при осуществлении строительства Здания по вопросам, участие Участника в которых необходимо;
 - 4.3.2. оплатить Цену Договора и осуществлять другие платежи в соответствии с условиями настоящего Договора;
 - 4.3.3. принять Объект долевого строительства по Передаточному акту;
 - 4.3.4. до государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства: (i) не производить изменения, перепланировку или переустройство Объекта долевого строительства, включая но не ограничиваясь, перенос или снос внутренних перегородок, создание или ликвидация каких-либо проемов, (ii) не менять место расположения и конфигурацию санузлов, места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, электропроводка, а также места расположения и конфигурацию противопожарных систем (сигнализация, спринклерное пожаротушение) Объекта долевого строительства, а также (iii) не производить работы, затрагивающие фасад Здания. В случае осуществления Участником действий, указанных в настоящем подпункте Договора, Застройщик имеет право за счет Участника привести Объект долевого строительства в состояние, соответствующее Проектной документации;
 - 4.3.5. одновременно с подписанием Передаточного акта Участник обязуется заключить с управляющей компанией, предложенной Застройщиком, договор управления Зданием на оказание такой организацией услуг по эксплуатации, техническому обслуживанию и охране Здания и Объектов долевого строительства, а также

прилегающей территории и зоны благоустройства, предоставления коммунальных и иных услуг, связанных с обеспечением функционирования Здания и Объектов долевого строительства. При этом для соблюдения условий Лицензионного договора Застройщик имеет безусловное право по своему усмотрению назначить управляющую компанию.

4.3.6. надлежащим образом исполнять иные обязательства Участника, предусмотренные настоящим Договором и действующим российским законодательством.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

- 5.1. После завершения строительства Здания, получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и кадастрового учета Здания Застройщик обязан передать Участнику Объекты долевого строительства по Передаточному акту в порядке и сроки, указанные в настоящей статье 5 ниже, но в любом случае не позднее Даты передачи.
- 5.2. Застройщик вправе досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объектов долевого строительства Участнику в любое время после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, а Участник обязуется принять такое исполнение.
- 5.3. Если станет очевидно, что Застройщик не может завершить строительство Здания в срок, указанный в пункте 4.2.6., он обязуется не позднее, чем за 2 (два) месяца до окончания этого срока направить Участнику соответствующее уведомление с указанием причин задержки и предложением об изменении Договора. Участник обязуется предоставить согласие на изменение срока завершения строительства Здания или отказ от продления такого срока в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика. При этом Дата передачи будет считаться измененной в случае подписания Сторонами и государственной регистрации соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору.
- 5.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до Даты передачи обязан направить Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Здания и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее - "**Уведомление о готовности к передаче**") с приложением копии Разрешения на ввод в эксплуатацию. Если Застройщик в соответствии с пунктом 5.2 намерен досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства, то он вправе направить Уведомление о готовности к передаче ранее установленного настоящим пунктом срока.
- 5.5. В Уведомлении о готовности к передаче Застройщик также сообщает Участнику о необходимости приемки Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ. Застройщик обязан направить Участнику Уведомление о готовности к передаче по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручить Участнику лично под расписку.
- 5.6. С учетом положений пункта 7.4., на момент передачи Объекта долевого строительства он должен соответствовать техническому описанию, содержащемуся в **Приложении 1** к Договору, а также Проектной декларации, Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям применимого российского законодательства и настоящего Договора.
- 5.7. Участник осуществляет проверку состояния Объекта долевого строительства на предмет соответствия условиям настоящего Договора и производит приемку Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Уведомления о готовности к передаче. Объект долевого строительства передается Участнику, соответствующей техническому описанию, содержащемуся в **Приложении 1**.

- 5.8. Приемка-передача Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику подтверждается Передаточным актом, составляемым Сторонами по завершении проверки Объекта долевого строительства Участником.
- 5.9. 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 недостатков и сроков их устранения. При отсутствии в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования согласно части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, Участник не вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.
- 5.10. После подписания Передаточного акта Сторонами или Застройщиком в случае, предусмотренном пунктом 5.14., Участник не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта долевого строительства, которые не были выявлены Участником при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в акте осмотра, предусмотренном в пункте 5.9.
- 5.11. Участник не имеет права требовать от Застройщика передачи Объекта долевого строительства до даты оплаты Цены Договора в полном объеме. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать его Участнику до полной оплаты Цены Договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, установленный настоящим Договором. При этом в случае удержания Застройщиком Объекта долевого строительства после готовности к передаче Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты оплаты Цены Договора в полном объеме.
- 5.12. По требованию Застройщика при подписании Передаточного акта Стороны подписывают акт сверки расчетов по настоящему Договору либо включают соответствующие положения в Передаточный акт.
- 5.13. При условии получения Участником Уведомления о готовности к передаче или невозможности доставки Участнику Уведомления о готовности к передаче в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу, Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт, если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства или отказывается его принимать по любым причинам, за исключением причины, указанной в пункте 5.9.
- 5.14. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства считается надлежащим образом исполненным с даты подписания Сторонами Передаточного акта или с даты составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в соответствии с пунктом 5.13.
- 5.15. По договоренности между Сторонами в Квартире, после подписания Передаточного акта, может быть выполнена чистовая отделка на основании отдельно заключаемого между Застройщиком и Участником договора на выполнение отделки.

6. ПЕРЕХОД РИСКА СЛУЧАЙНОЙ ГИБЕЛИ ОБЪЕКТОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 6.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Застройщик до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Передаточному акту или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. До момента подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. Застройщик обязуется осуществлять охрану, нести эксплуатационные расходы, а также нести все иные расходы, связанные с обеспечением сохранности Объекта долевого

строительства. После подписания Передаточного акта или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. указанные выше расходы несет Участник.

- 6.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику или составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13. риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства несет Участник.

7. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

- 7.1. Стороны признают, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию является подтверждением соответствия Здания Проектной декларации, Проектной документации, строительным нормам и правилам (СНиП), требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям российского законодательства, а также положениям настоящего Договора.

- 7.2. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует требованиям, указанным в Договоре.

- 7.3. В случае внесения Застройщиком изменений в Проектную документацию, влекущих изменение площади Объекта долевого строительства на 5% и более, Стороны согласуют такое изменение путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

- 7.4. Стороны признают, что не являются нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не являются существенным изменением Проектной документации следующие изменения в Объекте долевого строительства и/или Здании:

7.4.1. несовпадение Общей приведенной площади ОДС и Фактической площади ОДС при условии, что разница между указанными площадями не превышает 5% от размера Общей приведенной площади ОДС в большую или меньшую сторону;

7.4.2. создание не предусмотренных Проектной документацией дополнительных жилых и/или нежилых помещений Здания, не относящихся к Объекту долевого строительства, и/или ликвидация таких помещений;

7.4.3. замена видов и типов оконных стеклопакетов, замена типа входных дверей, замена технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства (далее - "**Оборудование**"), изменение конфигурации инженерных систем Здания, материалов отделки общедомовых зон и благоустройства, отделка фасадов Здания, при условии, что замены и изменения, предусмотренные настоящим пунктом, должны производиться на аналогичные по качеству стеклопакеты, входные двери, Оборудование и материалы, и не должны приводить к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на изменение указанных в настоящем пункте характеристик Здания и Объекта долевого строительства.

- 7.5. Под существенным нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства Стороны понимают такое нарушение, которое препятствует использованию Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением, предусмотренным настоящим Договором.

- 7.6. Гарантийные сроки составляют:

7.6.1. для Объекта долевого строительства, за исключением Оборудования, - 5 (пять) календарных лет, которые исчисляются с даты подписания Сторонами Передаточного акта или даты составления Застройщиком Передаточного акта в одностороннем порядке в соответствии с пунктом 5.13.;

- 7.6.2. для Оборудования - 3 (три) календарных года с даты подписания первого Передаточного акта объектов долевого строительства, входящих в состав Здания.
- 7.7. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлением от условий Договора, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, согласованный с Участником, данный срок должен быть разумным.
- Аналогичное правило применяется в отношении недостатков Оборудования, приведших к ухудшению его качества, которые делают Оборудование непригодным для использования по назначению.
- 7.8. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и/или Оборудования при условии, что такое качество выявлено в течение Гарантийных сроков.
- 7.9. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства и Оборудования, обнаруженные в пределах Гарантийных сроков, если указанные недостатки возникли вследствие следующих обстоятельств:
- 7.9.1. нормальный износ Объекта долевого строительства и/или Оборудования и/или Здания или их частей;
- 7.9.2. нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, Оборудования и Здания;
- 7.9.3. изменения, отделка или ремонт (включая перепланировку и переустройство) Объекта долевого строительства и/или Оборудования, проведенные самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Включая, но не ограничиваясь, если будет установлено, что Участник в течение Гарантийных сроков менял места нахождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные Проектной документацией, производил изменения в системе электроснабжения, в том числе менял место расположения электрощита Объекта долевого строительства без получения необходимых согласований, и/или изменения в противопожарной системе (сигнализация, спринклерное пожаротушение, существующие стояки естественной вентиляции), осуществлял несогласованную ненормативную нагрузку на плиту пола (в том числе использовал тяжелые покрытия), произвел внешние навесы на фасад Здания любых конструкций;
- 7.9.4. устранение Участником выявленных недостатков и/или ремонта Объекта долевого строительства самостоятельного либо с привлечением третьих лиц без обращения к Застройщику;
- 7.9.5. нарушение Участником предоставленной Застройщиком Инструкции по эксплуатации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с действующим российским законодательством и настоящим Договором.
- 8.2. В случае нарушения Участником установленного Договором срока внесения платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

В случае нарушения Застройщиком предусмотренного статьей 4.2.6 Договора срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику пени в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В случае если Застройщик задерживает передачу Объекта долевого строительства, то указанный размер пени рассчитывается от цены Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1. Договора, передача которого Участнику была задержана.

- 8.3. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания Передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств.
- 8.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.
- 8.5. В целях соблюдения норм ФЗ № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае зачисления на счет эскроу денежных средств в любом размере, до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в той степени, в которой такое неисполнение или ненадлежащее исполнение явилось следствием Обстоятельств непреодолимой силы. В то же время, Стороны несут полную ответственность за надлежащее исполнение обязательств, на которые не действуют Обстоятельства непреодолимой силы.
- 9.2. Обязанность доказывания факта наступления и продолжительности Обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, ссылающейся на такие обстоятельства.
- 9.3. Сторона, заявляющая о наличии Обстоятельств непреодолимой силы, обязана в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 10 (десять) рабочих дней после начала действия Обстоятельств непреодолимой силы, письменно известить другую Сторону о начале действия таких обстоятельств. Такое извещение должно содержать информацию о характере Обстоятельств непреодолимой силы, и, насколько это возможно, об ориентировочной продолжительности их действия, а также о предполагаемом влиянии указанных обстоятельств на способность заявляющей о них Стороны к исполнению ею своих обязательств по Договору.

В случае если Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, не направит или несвоевременно направит извещение о наступлении и/или не представит письменного подтверждения факта их наступления, то Сторона, ссылающаяся на Обстоятельства непреодолимой силы, утрачивает право ссылаться на действие Обстоятельств непреодолимой силы, за исключением случаев, когда сами Обстоятельства непреодолимой силы препятствуют своевременному извещению и/или предоставлению письменного подтверждения факта наступления Обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.4. После прекращения действия Обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, заявившая о них, должна в кратчайшие сроки, но в любом случае не позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней после указанного прекращения, письменно известить другую Сторону об этом прекращении.

В случае если Сторона не направит или несвоевременно направит указанное извещение, то она будет обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные неизвещением или несвоевременным извещением о прекращении Обстоятельств непреодолимой силы.

- 9.5. Наличие и продолжительность Обстоятельств непреодолимой силы подтверждается соответствующей торгово-промышленной палатой или иным уполномоченным органом или организацией.
- 9.6. В случае возникновения Обстоятельств непреодолимой силы срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.
- 9.7. Сторона, для которой создались Обстоятельства непреодолимой силы, обязана предпринять все зависящие от нее действия с целью уменьшения нанесенного такими обстоятельствами ущерба для другой Стороны.
- 9.8. Если действие Обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 3 (трех) месяцев, или в данный момент имеются основания для предположения о том, что наличие или воздействие Обстоятельств непреодолимой силы продлится более 3 (трех) месяцев, или если Обстоятельство непреодолимой силы представляет собой внесение изменений в применимое российское законодательство, Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к настоящему Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким образом к предусмотренным при заключении Договора условиям. Если Стороны не достигнут соглашения об изменении (дополнении) Договора в течение 30 (тридцати) дней с момента начала переговоров, каждая из Сторон вправе требовать расторжения Договора.

10. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

- 10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения принятых на себя Сторонами обязательств. Стороны договорились, что в силу статьи 425 ГК РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты его подписания.
- 10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Передаточного акта (или Передаточных актов) в отношении всех Объектов долевого строительства.
- 10.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.
- 10.4. Застройщик обязан подать документы на государственную регистрацию Договора в Регистрирующий орган в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, но в любом случае после получения Застройщиком уведомления об открытии эскроу-счета, а также получения от Участника документов, необходимых со стороны Участника для государственной регистрации Договора, предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», и в последующем осуществлять все необходимые действия, направленные на государственную регистрацию Договора.
- 10.5. Если в процессе регистрации Договора Регистрирующий орган запросит какой-либо дополнительный документ или информацию, или потребует изменить и/или дополнить положения Договора в целях его государственной регистрации, Стороны обязуются незамедлительно подписать любые соглашения о внесении изменений и дополнений в

Договор, которые, при этом, не должны изменять договоренности в отношении его коммерческих условий, достигнутые между Сторонами при согласовании Договора.

- 10.6. В случае внесения изменений и/или дополнений в Договор Застройщик обязуется передать соответствующие документы на государственную регистрацию в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Участника документов, необходимых с его стороны для государственной регистрации изменений и/или дополнений в Договор.
- 10.7. Расходы по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору несет Застройщик.

11. ДОСРОЧНОЕ ПРЕКРАЩЕНИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть досрочно прекращен по основаниям, предусмотренным Договором и действующим российским законодательством.

11.2. Договор может быть досрочно прекращен:

11.2.1. по соглашению Сторон;

11.2.2. в случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором или применимым российским законодательством;

11.2.3. по решению суда, в случае досрочного расторжения по требованию одной из Сторон по основаниям, предусмотренным Договором и применимым российским законодательством.

11.3. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим российским законодательством и Договором.

11.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) при просрочке оплаты Цены Договора Застройщику путем ее внесения на счет эскроу в порядке, установленном в п. 3.5 настоящего Договора, более чем на 2 (два) месяца.

При этом Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор по указанному основанию, при условии направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования не ранее чем за 30 (тридцать) дней до расторжения Договора, и при неисполнении Участником в этот срок требования Застройщика.

11.5. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 11.1., 11.2.2., 11.2.3, .,11.4. Договора, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Депоненту. Эскроу-агент перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости.

11.6. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора (и таким образом расторгнуть его) исключительно в следующих случаях:

11.6.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Участнику Объекта долевого строительства по истечении 2 (двух) месяцев с Даты передачи;

11.6.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.7. Договора;

- 11.6.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, предусмотренных пунктом 4.2.2. настоящего Договора;
- 11.6.4. Договор не будет зарегистрирован в течение 60 (шестидесяти) дней с даты его подписания по обстоятельствам, за которые Участник не отвечает.
- 11.7. Участник не имеет права на односторонний внесудебный отказ от исполнения Договора в случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору перед Участником и соответствует предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.
- 11.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 11.1., 11.2., 11.6. Договора, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Депоненту. Эскроу-агент перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащейся в ЕГРН.
- 11.9. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктами 11.1., 11.2., 11.6. Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 11.10. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Участником эскроу-агенту оригинала Соглашения о расторжении настоящего Договора, прошедшего государственную регистрацию. При открытии счета эскроу, Участник обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.
- 11.11. Стороны особо согласовали, что Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора в случае незаключения/расторжения договора на отделку Объекта долевого строительства по обстоятельствам, зависящим от Участника.
- 12. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ. ПЕРЕДАЧА ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ ПО ДОГОВОРУ**
- 12.1. Стороны не вправе передавать свои права и/или обязанности по настоящему Договору без получения предварительного письменного согласия другой Стороны.
- 12.2. В дополнение к необходимости получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку прав и обязанностей Участника по настоящему Договору такая уступка возможна только:
- 12.2.1. после полной уплаты Участником Цены Договора (или соответствующей части Цены Договора за Объект долевого строительства, права требования в отношении которого уступаются третьему лицу); или
- 12.2.2. одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

- 12.3. Уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта, а в случае поэтапной передачи Объекта долевого строительства - до момента подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства, в отношении которого осуществляется уступка.
- 12.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющегося владельцем счета эскроу, прав требования по настоящему Договору, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.
- 12.5. 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». 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.

13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 13.1. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в ЕГРН в порядке, установленном российским законодательством. Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется, по выбору Участника, Участником самостоятельно или силами Застройщика.
- 13.2. Застройщик обязан передать Разрешение на ввод в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию в Регистрирующий орган не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты его получения.
- 13.3. Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и уплаты связанных с этим расходов, налогов и сборов.
- 13.4. Стороны отдельно договорились, что, в случае если государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется силами Застройщика, Участник обязуется предоставить Застройщику документы, необходимые со стороны Участника для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, согласно полученному от Застройщика перечню, а также оформить на представителя Застройщика нотариальную доверенность на представительство интересов Участника в Регистрирующем органе.

Участник обязан одновременно с передачей указанных выше документов уплатить Застройщику сумму компенсации расходов Застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства в размере, указанном в Уведомлении о готовности к передаче. При этом Застройщик обязан предоставить Участнику расчет указанной суммы, в состав которой будет входить государственная пошлина, подлежащая уплате за осуществление государственной регистрации, услуги Застройщика, а также иные расходы Застройщика, связанные с ней.

В случае согласия Участника на услуги Застройщика по регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Стороны подписывают договор оказания

соответствующих услуг, предложенный Застройщиком согласно стоимости, указанной в Уведомлении о готовности к передаче в дату подписания Сторонами передаточного акта.

- 13.5. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество Здания.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ

- 14.1. Уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, должны быть составлены в письменной форме, адресованы соответствующей Стороне по адресу, указанному ниже, или по другому адресу, о котором соответствующая Сторона уведомила другую, и (за исключением случаев, когда иной способ доставки специально предусмотрен настоящим Договором) доставлены заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, или вручены лично под расписку с одновременным направлением копии такого уведомления по факсу или электронной почте.

- 14.2. Стороны обязуются письменно извещать друг друга об изменениях нижеуказанных реквизитов и контактных лиц для направления уведомлений, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения. Уведомления, направленные по адресам, указанным в настоящем Договоре, до поступления уведомления об их изменениях, считаются исполненными надлежащим образом. Все риски, связанные с неуведомлением, несет Сторона, не исполнившая свои обязательства в соответствии с настоящим пунктом.

- 14.3. Уведомления Застройщику передаются по следующему адресу: 115054, Россия, Москва, БЦ Лайтхаус, ул. Валовая, д.26, 9 этаж.

Телефон: +7 (495)260-55-00

Электронный адрес: phido@voshodmoscow.ru

Уведомления Участнику передаются по следующему адресу: _____.

Телефон: _____

Электронный адрес: _____

- 14.4. Уведомление считается доставленным в дату, указанную в уведомлении о вручении или в расписке о получении.

При невозможности вручения уведомления соответствующей Стороне, в том числе в связи с отсутствием адресата или неявкой представителя адресата в почтовое отделение, уведомление считается доставленным (полученным) в дату, указанную в извещении об отсутствии адресата по адресу.

15. РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

- 15.1. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

- 15.2. Все споры между Сторонами, возникающие в связи с исполнением, прекращением или недействительностью настоящего Договора, подлежат урегулированию с обязательным соблюдением претензионного порядка. Претензия предъявляется в письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней и сообщить заявителю о результатах ее рассмотрения. Ответ на претензию дается в

письменной форме и подписывается уполномоченным представителем соответствующей Стороны.

- 15.3. В случае если возникший спор не урегулирован в досудебном порядке в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента направления соответствующей претензии, Стороны передают спор на рассмотрение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 16.1. Участник настоящим подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора он полностью дееспособен, находится в здравом уме, понимает значение своих действий, дает им полный отчет и руководит ими, не находится под влиянием заблуждения, обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения какого-либо представителя Сторон с представителями другой Стороны или третьими лицами или под влиянием стечения тяжелых жизненных обстоятельств.

- 16.2. Заключая настоящий Договор, Участник:

16.2.1. дает согласие на передачу наружных инженерных сетей, после ввода в эксплуатацию, на баланс ресурсоснабжающих организаций для дальнейшей эксплуатации.

16.2.2. дает согласие на межевание Земельного участка с целью оформления земельного участка для целей использования объекта культурного наследия (здание ОКН расположенное по адресу: г. Москва, Старомонетный пер., д. 19/11, строение 1, кадастровый номер 77:01:0002009:1127), расположенного на Земельном участке, а также на постановку на кадастровый учет образованного земельного участка.

16.2.3. подтверждает, что проинформирован о залоге Земельного участка в пользу АО «Банк ДОМ.РФ» по договору о последующей ипотеке № 870/213-20 от 27.09.2020, заключенному между Застройщиком и АО «Банк ДОМ.РФ» и зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 22.01.2021, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по возврату кредитных средств, которые предоставлены Застройщику в целях осуществления строительства Здания.

16.2.4. подтверждает, что проинформирован о том, что права пользования Товарным знаком «Armani/Casa» являются исключительной собственностью Джорджио Армани С.п.А. Условия использования Товарного знака «Armani/Casa» определяются Джорджио Армани С.п.А. В соответствии с условиями Лицензионного договора права пользования Товарным знаком «Armani/Casa» (для целей использования слов «Armani/Casa») после завершения реализации Проекта, подлежат передаче управляющей компании, или товариществу собственников жилья, или собственникам (в зависимости от способа управления жилым комплексом) на условиях отдельно заключаемого с Джорджио Армани С.п.А. лицензионного договора на право пользования Товарным знаком «Armani/Casa». Применимые к такому договору условия изложены в Приложении 3.

16.2.5. обязуется не допускать нарушения применимых условий Лицензионного договора, указанных в Приложении 3.

- 16.3. Установленные в настоящем Договоре обязательства приняты Сторонами свободно и по своей доброй воле и не наносят Сторонам и подконтрольным им лицам какой-либо ущерб.

- 16.4. Настоящий Договор представляет собой полный текст соглашения между Сторонами и заменяет собой все предыдущие устные и письменные соглашения и договоренности относительно Объекта долевого строительства.

- 16.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются уполномоченными представителями Сторон и подлежат регистрации в соответствии с требованиями российского законодательства. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.
- 16.6. Если какое-либо положение Договора оказывается в каком-либо отношении недействительным, незаконным или не подлежащим исполнению в принудительном порядке, это никоим образом не ограничивает и не затрагивает действительности, законности остальных положений настоящего Договора и возможности требовать их исполнения в принудительном порядке, но в этом случае Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры для согласования таких изменений в Договор, которые в наибольшей степени соответствуют целям недействительного положения.
- 16.7. За исключением случая, указанного в пункте 9.8. Договора, существенное изменение обстоятельств, из которых Стороны исходили при заключении настоящего Договора (определение которого дано в статье 451 ГК РФ), не является основанием для изменения или расторжения настоящего Договора любой из Сторон.
- 16.8. Стороны договорились, что любая информация, полученная ими друг от друга либо от третьих лиц в связи с заключением и исполнением Договора, а также условия Договора являются конфиденциальной информацией. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию третьим лицам без предварительного письменного согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда такая информация:
- 16.8.1. является общеизвестной и стала таковой независимо от действий или бездействия Стороны;
 - 16.8.2. должна быть раскрыта в соответствии с применимым законодательством, законными требованиями уполномоченных государственных и муниципальных органов;
 - 16.8.3. получена из официальных и/или иных открытых источников;
 - 16.8.4. раскрывается аффилированным лицам Стороны, а также юридическим и иным консультантам такой Стороны;
 - 16.8.5. раскрывается банкам и иным третьим лицам в той степени, в которой такое раскрытие необходимо в целях исполнения обязательств Сторон по настоящему Договору;
 - 16.8.6. раскрывается потенциальным приобретателям Объекта долевого строительства, в том числе лицам, которым Участник намеревается уступить права и/или обязанности по настоящему Договору.
- 16.9. Настоящим Участник в соответствии с Федеральным законом от 27.02.2006г. № 152-ФЗ "О персональных данных" заявляет свое согласие на обработку и использование Застройщиком персональных данных Участника в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Также Участник дает согласие Застройщику на передачу своих персональных данных всем лицам, упомянутым в Договоре, в целях его надлежащего исполнения. Обработка персональных данных Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения вышеуказанной цели. Участник подтверждает, что данное согласие действует в течение срока хранения Застройщиком персональных данных, который составляет 5 (пять) лет с момента их получения.
- 16.10. Договор составлен на русском языке в 4 (четыре) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для Регистрирующего органа и один экземпляр для Эскроу-агента.

16.11. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью и включают следующие документы:

Приложение 1 Основные характеристики Здания. Описание Объекта долевого строительства.

Приложение 2 План Объекта долевого строительства.

Приложение 3 Применимые условия Лицензионного договора.

17. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

**ООО "Специализированный застройщик
"Старомонетный 19"**

Юридический адрес:

119017, г. Москва, Старомонетный пер., д. 19/11,
стр. 7

ИНН 7706814879/

КПП 770601001

ОГРН 5147746165254

Р/счет 40702810800010001215

В АО «Банк ДОМ.РФ»

К/счет 30101810345250000266

БИК 044525266

Участник:

Адрес регистрации:

От имени Застройщика:

От имени Участника:

Лукин П.Н.
Генеральный директор
м.п.

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗДАНИЯ:

- Наименование: Регенерация и новое строительство жилого комплекса. Этап 2.
- Строительный адрес: г. Москва, Старомонетный пер., вл. 19/11, стр. 1, 2, 5, 7.
- Назначение: жилое.
- Общая площадь: 9 492,99 м2, в т.ч.:
- Количество этажей:
 - Блок В1 - 6 + 1 подземный;
 - Блок В2 - 3 + 1 подземный;
- Материал наружных стен и каркаса здания: монолитный железобетон + натуральный камень на вентилируемом фасаде.
- Материал перекрытий: монолитный железобетон.
- Класс энергоэффективности: В+ (нормальный).
- Сейсмостойкость: 5 баллов.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№	Объект долевого строительства	Описание Объекта долевого строительства (Общая площадь ОДС, этаж, иные характеристики)
1.	<p><i>Корпус В_</i></p> <p><i>Квартира</i></p> <p>№ _____</p>	<p>Расположена на _-м этаже.</p> <p>Состоит из _ комнат, __ помещений вспомогательного использования, _ террасы</p> <p>Условный номер ОДС в соответствии с Проектной декларацией _____</p> <p>Общая площадь ОДС составляет: _____</p> <p>Общая приведенная площадь ОДС составляет: _____</p> <p>Назначение: жилое.</p> <p>Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в следующем виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Установлен щит временного электроснабжения (щит механизации); - Выполнена трассировка межкомнатных перегородок на высоту 1 кирпича (или сделана трассировка таких перегородок по местоположению таковых в проекте); - Выполнена разводка системы отопления внутри квартиры к местам установки постоянных приборов отопления; - Установлена временная входная дверь; <p>Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику без выполнения в нем каких-либо отделочных и/или ремонтно-строительных работ,</p> <p>Объект долевого строительства передается Участнику без выполнения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Устройства межкомнатных перегородок и установки дверей (монтаж

		<p>осуществляется по усмотрению Застройщика);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Устройства оконных и дверных откосов; - Устройства стяжки пола, штукатурки стен и потолков, отделочных работ; - Встроенной мебели и антресолей; - Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов горячего и холодного водоснабжения и сантехнического оборудования; - Монтажа внутриквартирной разводки трубопроводов канализации и сантехнического оборудования; - Монтажа постоянных приборов отопления (впольных конвекторов) - Монтажа внутриквартирной разводки воздуховодов вентиляции, вытяжных решеток и клапанов для регулирования расхода воздуха через решётки; - Монтажа системы кондиционирования; - Монтажа внутриквартирной электрической сети и электроприборов; - Монтажа внутриквартирных слаботочного щита и сетей связи и прокладки кабелей слаботочных систем от слаботочного стояка до слаботочного щита Объекта.
--	--	---

**Номер Квартиры указан условно, в момент передачи номер может измениться, на что Участник предоставляет свое согласие*

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

 Лукин П.Н.
 Генеральный директор
 м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. План Объекта долевого строительства

2. Квартира № _____

1.2. Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже Здания

План _-го этажа

- *Квартира № 1 _____*

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

Лукин П. Н.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:

Приложение 3
к Договору участия в долевом строительстве
№ SMT- _ от __. __.2021г.

ПРИМЕНИМЫЕ УСЛОВИЯ ЛИЦЕНЗИОННОГО ДОГОВОРА

УТВЕРЖДАЮ
От имени Застройщика:

Лукин П.Н.
Генеральный директор
м.п.

УТВЕРЖДАЮ
От имени Участника:
