

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
№ ТПУ-КХ-XXX-XX/ДОМ РФ от XX.XX.XXXX г.

подписан в городе Москве, Российская Федерация, XX.XX.XXXX г.,

МЕЖДУ:

Акционерным обществом «Транспортно-пересадочный узел «Технопарк» (специализированный застройщик)» (ОГРН 1147746148241), в лице Генерального директора Гольма Александра Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, в дальнейшем именуемым «*Застройщик*»,

и

Гражданином Российской Федерации Фамилия Имя Отчество, пол жен / муж, дата рождения: XX.XX.XXXX г., место рождения: гор. ГОРОД, паспорт XXXX XXXXXX, XX.XX.XXXX г., код подразделения: 000-000, зарегистрированным по адресу: г. ГОРОД, ул. УЛИЦА, дом №№, кв. №№, именуемым в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, совместно именуемыми «*Стороны*», а по отдельности – «*Сторона*».

Термины и определения.

В настоящем Договоре (включая его преамбулу, приложения и дополнительные соглашения к Договору), если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

- «*Договор*» – настоящий договор участия в долевом строительстве ТПУ-КХ-XXX-XX/ДОМ РФ от XX.XX.XXXX г, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства, а также изменения, дополнения и приложения к нему, которые являются его неотъемлемыми частями.
- «*Объект*» и/или «*Жилой комплекс*» – Жилой комплекс с подземной автостоянкой и нежилыми помещениями по адресу: Москва, пр-кт Андропова, вл. 9/1. Описание *Жилого комплекса* приведено в Приложении № 1 к Договору.
- «*Объект долевого строительства*» или – «*Квартира*» - жилое помещение в Жилом комплексе, подлежащее передаче Участнику долевого строительства. Характеристики Квартиры приведены в п. 1.2.1 Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к Договору.
- «*Цена Договора*» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в соответствии с условиями Договора для целей строительства (создания) Объекта долевого строительства.
- «*Применимое право*» – федеральные нормативно-правовые акты, принятые в Российской Федерации, в субъектах Российской Федерации, органами местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные к применению документы.
- «*Гарантийный срок*» – срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с положениями Договора и Применимого права.
- «*Государственный Орган*» или «*Орган*» – орган законодательной, исполнительной, судебной, муниципальной или иной публичной власти, законно действующей на территории Российской Федерации, а также любые уполномоченные ими должностные лица.
- «*Государственная регистрация*» – процедура, предусмотренная Применимым правом, в отношении Договора и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, состоящая из ряда действий, направленных на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Применимым правом.
- «*Инструкция по эксплуатации*» – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- «*Кредитор*» - банк, являющийся кредитной организацией по законодательству РФ, предоставляющий Участнику долевого строительства денежные средства по кредитному договору для приобретения в собственность Объекта долевого строительства.
- «*Передаточный акт*» – документ, подписываемый Сторонами, удостоверяющий факт передачи Объекта долевого строительства и выполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
- «*Проектная документация*» – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в

виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Объекта и его составных частей, получившая положительное заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 77-1-1-3-002793-2021 от 27 января 2021 года, выданное Государственным автономным учреждением субъекта Российской Федерации «Московская государственная экспертиза».

В целях определения существенного изменения Проектной документации, Стороны установили, что допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства в результате изменения Проектной документации определено в пять процентов от указанной площади Объекта долевого строительства.

▪ **«Участок»** – Земельный участок площадью 21 664 (двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят четыре) кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0002008:1079, имеющий адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Андропова, вл. 9/1, предоставленный Застройщику по договору аренды земельного участка № И-05-001797 от 12.12.2019 г., заключенному между Застройщиком и Департаментом городского имущества города Москвы, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 27.03.2020 г., на котором строится (создается) Объект.

▪ **«Разрешение на строительство»** - разрешение на строительство Объекта № 77-164000-019645-2021, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «01» июля 2021г., с последующими изменениями.

▪ **«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, выдаваемый уполномоченным Органом, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство № 77-164000-019645-2021, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы «01» июля 2021г., соответствие построенного Объекта Градостроительному плану земельного участка и Проектной документации.

▪ **«Общая приведенная площадь»** - площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

▪ **«Общая проектная площадь»** - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная на основании данных Проектной документации.

▪ **«Общая фактическая площадь»** - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная по завершении строительства Объекта на основании данных об Объекте долевого строительства, внесенных в технический план (либо иной документ в соответствии с Применимым правом), на основании которого Объект долевого строительства будет поставлен Застройщиком на кадастровый учет.

▪ **«Единая информационная система жилищного строительства»** – открытая общедоступная система, обеспечивающая сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, адрес которой в сети Интернет в соответствии с Применимым правом – <https://наш.дом.рф>

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект долевого строительства и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выполнять обязательства, указанные в Договоре и вытекающие из Применимого права, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

1.2. Описание Объекта долевого строительства:

1.2.1. Квартира, имеющая следующие характеристики:

- Расположение: г. Москва, проспект Андропова, владение 9/1.
- Подъезд № **X (прописью)**, этаж **X (прописью)**, условный номер Квартиры: **X (прописью)**.
- Назначение: жилое помещение.
- Количество комнат: **X (прописью)**.
- Общая проектная площадь: **X (прописью) кв. м.**

Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, а также план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого

помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящего (создаваемого) Объекта, а также иные сведения согласованы Сторонами в Приложении №2 к Договору.

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при кадастровом учете Жилого комплекса / Квартиры;

Общая площадь Квартиры в соответствии с Проектной документацией составляет **Х (прописью) кв. м.** (далее – «*Общая проектная площадь Квартиры*»). Общая проектная площадь Квартиры определяется как сумма общей площади жилого помещения и площади балконов и (или) лоджий с понижающими коэффициентами, установленными Применимым правом.

Общая площадь жилого помещения без учета площади балконов и (или) лоджий с понижающими коэффициентами, установленными Применимым правом, в соответствии с Проектной документацией составляет **Х (прописью) кв.м.**

Общая площадь Квартиры окончательно определяется по завершении строительства Жилого комплекса на основании сведений о фактической общей площади Квартиры, указанных в технических документах (технический план либо иной документ в соответствии с Применимым правом), на основании которых Объект долевого строительства будет поставлен Застройщиком на кадастровый учет (далее – «*Общая фактическая площадь Квартиры*»). Общая фактическая площадь Квартиры определяется как сумма общей площади жилого помещения и площади балконов и (или) лоджий с понижающими коэффициентами, установленными Применимым правом.

Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Жилого комплекса и Объекта долевого строительства лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Жилого комплекса и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Жилого комплекса и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям Применимого права.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в Проектную документацию Жилого комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение Общей проектной площади Квартиры долевого строительства. О факте изменения Проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Жилого комплекса, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию с последующим размещением проектной декларации в Единой информационной системе жилищного строительства.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Квартира, Общая фактическая площадь которой будет определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства и необходимым потребительским свойствам Квартиры.

Отличие Общей фактической площади Квартиры от Общей проектной площади Квартиры не рассматривается и не будет рассматриваться как нарушение Застройщиком условий о качестве Квартиры, не является виной Застройщика или нарушением условий Договора и/или Применимого права.

Одновременно с Квартирой Участнику долевого строительства передается доля в праве собственности на общее имущество Жилого комплекса, которая будет принадлежать Участнику долевого строительства с момента возникновения права собственности на Квартиру. Указанная доля в праве собственности на общее имущество Жилого комплекса не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества Жилого комплекса определяется в соответствии с Применимым правом.

1.3. Состояние Объекта долевого строительства, в котором он должен находиться при его передаче Участнику долевого строительства, и характеристики Жилого комплекса, в котором расположен Объект долевого строительства, Стороны согласовали в Приложении № 1 к Договору (Описание Жилого комплекса и Квартиры).

Планировка Объекта долевого строительства, а также расположение Объекта долевого строительства на этаже определяются в Приложении № 2 к Договору (Ситуационный план Квартиры).

1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.7 Договора) при условии полной оплаты Цены Договора Участником долевого строительства. Участник долевого строительства заключает настоящий Договор для дальнейшего приобретения в собственность Квартиры для личного (индивидуального или семейного) использования.

1.5. Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника долевого строительства заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

В целях реализации Договора Застройщик обязан:

2.1. Обеспечить строительство Объекта в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленные Договором сроки и с надлежащим качеством, используя денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства.

2.2. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Порядок и сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства регламентируются Договором.

2.3. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

2.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Жилого комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого комплекса, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

В целях реализации Договора Застройщик вправе:

2.5. Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных Договором и Применимым правом.

2.6. Без согласия Участника долевого строительства привлекать новых участников долевого строительства на строительство Объекта.

2.7. Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

2.7.1. изменения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;

2.7.2. изменения Проектной документации в отношении мест общего пользования Жилого комплекса, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

2.7.3. любые изменения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Жилого комплекса;

2.7.4. изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

2.7.5. изменение цветовых решений фасада Объекта;

2.7.6. изменение чистовой отделки мест общего пользования Жилого комплекса, в том числе замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.7.7. изменение устройства подземной части Жилого комплекса, в том числе в связи с изменением количества машиномест;

2.7.8. замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Жилого комплекса (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

2.7.9. изменение вида использования, количества и/или параметров нежилых помещений Жилого комплекса;

2.7.10. изменения Проектной документации в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В целях реализации Договора Участник долевого строительства обязан:

3.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном Договором, а также выплачивать Застройщику иные платежи, предусмотренные Договором.

3.2. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

3.3. В порядке, предусмотренном Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту.

3.4. Участнику долевого строительства строго запрещается производство каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Объекта долевого строительства, до государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства. При нарушении данного обязательства Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от Цены Договора в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения требования от Застройщика.

3.5. Не препятствовать Застройщику в осуществлении им хозяйственной деятельности.

3.6. Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (изменение Цены Договора, сроков передачи Объекта долевого строительства и др.), а также иные обращения Застройщика. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект дополнительного соглашения об изменении условий Договора. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, подписывает его при отсутствии возражений и возвращает Застройщику.

3.7. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

3.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

3.9. Исполнить иные обязательства, предусмотренные Договором и Применимым правом.

В целях реализации Договора Участник долевого строительства вправе:

3.10. Уступить права требования по Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором и Применимым правом при одновременном соблюдении следующих условий:

- в период с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта;
- с предварительным, не менее, чем за 14 (четырнадцать) дней до совершения планируемой сделки, уведомлением Застройщика о намерении совершить уступку прав требований с указанием сведений о новом участнике долевого строительства (цессионарии);
- при условии полной уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, в порядке, установленном Применимым правом;
- уступка прав требований по Договору с одновременным переводом долга допускается при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика;
- обязуется в течение 3 (Трех) дней после государственной регистрации договора уступки сообщить Застройщику о состоявшейся уступке прав требований по Договору и предоставить Застройщику нотариально заверенную копию договора с отметкой о Государственной регистрации либо оригинальный экземпляр такого договора.

При невыполнении Участником долевого строительства перечисленных в настоящем пункте обязательств Застройщик исходит из того, что Стороны по Договору остаются неизменными.

При этом Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) или иным способом отчуждать третьим лицам в том числе физическим, юридическим и индивидуальным предпринимателям свои права требования к Застройщику по выплате неустойки, штрафа и любых иных компенсационных выплат, причитающихся Участнику долевого строительства в соответствии с Применимым правом, в том числе возникшие после подписания Передаточного акта, без уступки основного обязательства по настоящему Договору. Заключенные Участником долевого строительства с любыми третьими лицами соответствующие договоры цессии (соглашения об уступке, другие аналогичные сделки) являются недействительными, и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием.

3.11. . Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и Применимым правом.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора на дату подписания Договора составляет **XX XXX XXX (сумма прописью) рубль XX копеек, НДС не облагается.** Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и соответствующей общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора является окончательной и пересмотру не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 4.3, 4.5, 4.6 Договора.

4.3. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.3.1. внесения изменений и дополнений в Проектную документацию в связи с изменением Применимого права, предписаний Государственных Органов, в случаях, предусмотренных п. 2.7 Договора, либо по согласию Сторон;

4.3.2. Изменения площади Объекта долевого строительства в соответствии с положениями п. 4.5., п. 4.6. Договора;

4.3.3. Внесения изменений в состав (характеристики) Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.4. Цена Договора, указанная в п. 4.1. настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере **СобственныеДС** и за счет кредитных средств в размере **ЗаемныеДС**, предоставляемых _____, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____ г., к/с _____ в _____, ОГРН _____, ИНН _____, КПП _____, БИК _____, адрес местонахождения: _____, (далее по тексту – _____) согласно Кредитному договору № **НомерКредитиДог** от **ДогДатаМесПроп** года, заключенному в городе Москве, между Участником долевого строительства и _____ (далее по тексту – Кредитный договор) для целей приобретения Объекта недвижимости Участником долевого строительства.

Оплата собственных и оплата кредитных денежных средств производится в безналичном порядке по аккредитиву, открываемому Участником долевого строительства в _____ в день подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает _____
- исполняющим банком выступает _____
- аккредитив исполняется на Счет Эскроу, открываемый Участником долевого строительства;
- аккредитив открывается на сумму СделкаЦенаПроп;
- вид Аккредитива – покрытый (депонированный), безотзывный;

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем вручения письменного извещения (авизо) _____ представителю Застройщика, уполномоченному в соответствии с доверенностью;

информационно - по электронной почте по адресу с доменным именем ___@___ не позднее даты, следующей за датой открытия аккредитива.

Исполнение аккредитива осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком в Исполняющий банк сканированной копии настоящего Договора в электронном виде, направленной на адрес электронной почты _____ с доменным именем @_____, с адреса электронной почты с доменным именем ___@___ прошедшего государственную регистрацию со штампом регистрационной надписи о регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору (в пользу _____), до истечения срока действия аккредитива.

Документы, должны быть представлены Застройщиком в _____ не позднее даты истечения срока действия аккредитива;

- срок действия аккредитива – _____ календарных дней с даты открытия аккредитива;
- все расходы по аккредитиву несет Участник долевого строительства;

- в течение срока действия аккредитива Участник долевого строительства с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;

- дополнительные условия - частичная оплата запрещена.

Открытие счета-эскроу осуществляется в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, на следующих условиях:

Эскроу-агент - Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124, с местом нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона: 8(800)775-86-86)

Депонент – Участник долевого строительства;

Бенефициар – Акционерное общество «Транспортно-пересадочный узел «Технопарк» (специализированный застройщик»);

Объект долевого строительства – Квартира, характеристики которой приведены в п. 1.2.1 Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к Договору.

Депонируемая сумма: **XX XXX XXX (сумма прописью) рубль XX копеек.**

Срок депонирования: до «29» декабря 2023 г.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Эскроу-агент вправе отказаться от заключения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в размере **XX XXX XXX (сумма прописью) рубль XX копеек**, НДС не облагается.

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав отправляет Эскроу-агенту либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу в полном объеме.

В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

4.5. Если Общая фактическая площадь Квартиры превысит Общую проектную площадь Квартиры более чем на 1 (один) кв.м., Участник долевого строительства производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая фактическая площадь - Общая проектная площадь) x стоимость 1 кв. м.

Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, указанную в настоящем пункте, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения мотивированного требования

Застройщика и до подписания Передаточного акта.

4.6. Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше общей проектной площади Квартиры более чем на 1 (один) кв.м., Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу, рассчитываемую по следующей формуле:

(Общая проектная площадь - Общая фактическая площадь) x стоимость 1 кв. м.

4.7. Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета. Для целей применения п. 4.5 и п. 4.6 Договора стоимость 1 (одного) кв. м. рассчитывается по формуле: Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, делится на общую проектную площадь Квартиры.

При изменении Цены Договора в соответствии с п. 4.5. и п. 4.6 Договора подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.8. Государственная пошлина за государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе связанных с уступкой прав требования по Договору, подлежащие уплате Участником долевого строительства, а также за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, платежи за получение Участником долевого строительства технического плана и/или выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Объект долевого строительства в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту не позднее **«31» марта 2024 г.** включительно, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по Договору в соответствии с Применимым правом, в том числе при условии полного и надлежащего исполнения обязательств Участником долевого строительства по оплате Цены Договора.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен. При этом Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства уведомление об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 5.1 Договора. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случаях:

5.2.1. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 10 Договора;

5.2.2. издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Объекта 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;

5.2.3. приостановления строительства Объекта по причинам, не зависящим от Застройщика;

5.2.4. в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются в порядке, согласованном Сторонами в п. 5.4 Договора, при наличии следующих условий:

5.3.1. Застройщик завершил строительство Объекта;

5.3.2. Застройщик получил Разрешение на ввод в эксплуатацию.

5.4. В целях выполнения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии выполнения условий, указанных в п. 5.3 Договора:

5.4.1. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1 Договора, письменно извещает Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в п. 13.13.2 Договора или вручено лично под расписку. Участник долевого строительства обязуется получить указанное сообщение (письмо) в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента поступления такого письма в почтовое отделение по месту доставки. Дополнительно по своему усмотрению Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника долевого строительства.

5.4.2. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче. При этом Участник долевого строительства не менее чем за 3 (три) календарных дня обязан согласовать с Застройщиком дату и время принятия Объекта долевого строительства с тем, чтобы Застройщик обеспечил доступ Участника долевого строительства к Объекту долевого строительства, если иной срок и/или порядок приемки не установлен в самом уведомлении о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.4.3. В дату, определяемую в порядке п. 5.4.2 Договора, Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства осматривает и принимает его, о чем Стороны подписывают Передаточный акт, составленный по форме Застройщика.

5.4.4. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и/или Применимым правом. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного п. 5.4.2. Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

5.4.5. Вне зависимости от того, был ли подписан (не подписан) двусторонний Передаточный акт, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика устранения в разумный срок существенных недостатков, выявленных Сторонами при осмотре Объекта долевого строительства. Если стороны не договорятся об ином, то такой срок составляет 45 (сорок пять) дней с момента получения соответствующего требования Застройщиком от Участника долевого строительства.

При этом под существенным недостатком для целей настоящего Договора Стороны признают существенные неустранимые нарушения качества Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования Участником долевого строительства и членами его семьи в качестве жилого помещения.

Признание Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства, которые не являются существенными, в том числе устранение им данных недостатков, не предоставляет Участнику долевого строительства право на отказ в приемке Объекта долевого строительства.

5.4.6. Застройщик вправе уведомлять Участника долевого строительства об устранении недостатков, выявленных в ходе приемки Объекта долевого строительства, любыми способами, в том числе посредством электронной переписки, SMS-сообщений. Участник долевого строительства обязуется обеспечить возможность оперативного получения им SMS-сообщений и электронных писем, в том числе сообщить Застройщику номер телефона и адрес электронной почты. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку выполненных работ по устранению существенных недостатков не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента отправки ему сообщения об устранении существенных недостатков; при отсутствии мотивированного отказа от приемки в указанный срок результат работ по безвозмездному устранению недостатков считается принятым Участником долевого строительства.

5.4.7. В случае если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства либо немотивированно отказывается от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с даты, указанной в п. 5.1 Договора, составить Передаточный акт в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели и случайного повреждения, а также бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего Передаточного акта.

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неявка для осмотра и/или не подписание Передаточного акта в предусмотренный Договором срок при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства сообщения (уведомления) о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником долевого строительства направленного в соответствии с п. 5.4.1 Договора сообщения по истечении 15 (пятнадцати) календарных дней с даты поступления в почтовое отделение по месту доставки, либо отказе Участника долевого строительства от вручения ему данного сообщения под расписку).

5.5. Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого

строительства Участнику долевого строительства. При этом составления дополнительного соглашения к Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

5.6. Обязанность действовать разумно и добросовестно при передаче Объекта долевого строительства в равной мере распространяется как на Застройщика, так и на Участника долевого строительства.

5.7. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

6.1. Договор и право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с Применимым правом подлежат Государственной регистрации в органе, осуществляющем Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору в соответствии с условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

6.3. В случае оплаты Цены договора за счет кредитных средств, предоставляемых Кредитором Участнику долевого строительства по кредитному договору, заключенному для целей приобретения Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства, при регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

7. ГАРАНТИИ

7.1. Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по Договору Участником долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Применимого права, Проектной документации и градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям. Отклонения от технических норм рекомендательного характера признаются Сторонами допустимыми.

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Жилого комплекса в целом и Объекта долевого строительства в частности, соответствие его условиям Договора, требованиям Применимого права, Проектной документации и градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном Применимым правом порядке.

Отделочные работы, не предусмотренные Проектной документацией и/или условиями Договора, Застройщиком не производятся. В связи с этим допускаются отступления от обычно предъявляемых требований к Квартире. В частности, не производятся силами Застройщика разметка местоположения межкомнатных перегородок, которые будут возводиться Участником долевого строительства самостоятельно. По периметру кладки (стен) допускается наличие анкеров, выступление элементов арматурной сетки, при необходимости соответствие работы по удалению таких элементов производится Участником долевого строительства самостоятельно.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п. 5.4.7 Договора) и составляет 5 (пять) лет.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого передаточного акта.

Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания Передаточного акта либо с момента составления Застройщиком одностороннего

акта в соответствии с п. 5.4.7 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику возможность осмотреть Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований Применимого права, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок, но не менее 30 (тридцати) рабочих дней. При этом стороны пришли к соглашению о том, что требование о безвозмездном устранении недостатков:

7.4.1. подписывается Участником долевого строительства лично либо представителем по доверенности, удостоверенной нотариусом, содержащей соответствующие полномочия;

7.4.2. предъявляется Застройщику в письменном виде и направляется Застройщику в порядке п. 13.7 Договора;

7.4.3. должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования Применимого права, Проектной документации и градостроительных и технических регламентов, а также иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие;

7.4.4. при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

7.5. Для целей Договора Стороны согласовывают условие о том, что уклонением Застройщика от устранения выявленных недостатков признается:

7.5.1. уклонение от составления дефектной ведомости (ненаправление своего представителя для фиксации недостатков, немотивированный отказ представителя Застройщика от подписания дефектной ведомости), если такое уклонение продолжается в течение 30 (тридцати) дней со дня получения Застройщиком письменного сообщения Участника долевого строительства о выявлении недостатков;

7.5.2. просрочка срока устранения недостатков, указанного в дефектной ведомости, более чем на 30 (тридцать) дней.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, если они произошли вследствие:

7.6.1. нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

7.6.2. нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

7.6.3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

7.6.4. нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

7.6.5. ненадлежащей эксплуатации Жилого комплекса, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в Жилом комплексе, а также обеспечивающих снабжение Жилого комплекса коммунальными ресурсами.

7.7. Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого комплекса аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

7.8. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам,

национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Передаточного акта в порядке, предусмотренном п. 5.4.7 Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

8.2. В случае неисполнения или исполнения ненадлежащим образом обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и Применимым правом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки по требованию другой Стороны.

8.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства 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 календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.4. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения договора уступки в соответствии с п. 9.2 Договора.

9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьему лицу, за исключением указанного в п. 9.5 Договора, только после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. Передача прав и обязанностей по Договору до момента оплаты Цены Договора допускается при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства.

9.2. Участник долевого строительства обязан предварительно, не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней, письменно уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (пяти) календарных дней со дня государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о государственной регистрации).

9.3. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав требования по Договору третьему лицу, исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему кредитору.

9.4. Передача прав и обязанностей по Договору при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства производится на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, а также выбывающим и новым участниками долевого строительства.

9.5. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных

санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

9.6. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п. 9.5. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

9.7. Застройщик вправе уступить свои права и обязательства по Договору в случае перехода прав собственности на Участок к другому лицу. При этом Участник долевого строительства дает свое согласие на любую форму перехода права собственности Застройщика на Участок к другому лицу. В этом случае Стороны подпишут соглашение о перемене лиц в обязательстве по Договору в соответствии с Применимым правом.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, действия (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы подтверждается письменным свидетельством органов государственной власти, органов местного самоуправления либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой РФ.

10.2. При наступлении указанных в п. 10.1 Договора обстоятельств, Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы, известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

10.3. По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна без промедления, но не позднее 3 (трех) календарных дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

10.4. Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.5. В случаях, когда указанные в п. 10.1 Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и (или) Применимым правом.

11.2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.

11.3. Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Применимым правом.

11.4. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине внесенные на Счет эскроу денежные средства (собственные и кредитные) Банк (Эскроу-агент) перечисляет на счет Участника долевого строительства (депонента) № _____, открытый в АО «БАНК ДОМ.РФ» _____ подтверждает, что счет, указанный в настоящем пункте, является текущим и залоговым, открыт на его имя и _____ является получателем средств по этому счету. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

12. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

12.1. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-

ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.

12.2. Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

12.3. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Договор считается заключенным со дня его Государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

13.2. С момента заключения Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

13.3. Заголовки статей и пунктов Договора приводятся лишь для удобства и не влияют на толкование Договора.

13.4. Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.5. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Участке, на котором осуществляется строительство Объекта. Характеристики Участка могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Участка, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Участка, включая раздел Участка и/или выдел из Участка, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета Участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

13.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога Участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из Участка, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возведение в установленном порядке зданий и сооружений на Участке. Застройщик вправе свободно распоряжаться зданиями и сооружениями (их частями), не являющимися Объектом, которые расположены на Участке, без каких-либо разрешений

Участника долевого строительства, в том числе отчуждать путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование, отдавать в залог, обременять правами третьих лиц иным образом, а также производить снос, снятие с кадастрового учета, разделение указанных зданий и сооружений, не входящих в состав Объекта.

13.7. Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления, по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом, документация должна быть направлена только способом, указанным в Договоре и (или) Применимом праве.

13.8. В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получении корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (пяти) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

13.9. В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.

13.10. Обязанность Стороны по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.

13.11. Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

13.12. При невозможности урегулирования разногласий Сторон переговорным путем, спор может быть передан на рассмотрение суда в соответствии с Применимым правом.

13.13. Сторонами согласованы следующие адреса доставки корреспонденции:

13.13.1. Для направления корреспонденции в адрес Застройщика:

Почтовый адрес: г. Москва, 115432, проспект Андропова, д. 1, этаж 4, помещение 3Е-20.

13.13.2. Для направления корреспонденции в адрес Участника долевого строительства:

Почтовый адрес: г. ГОРОД ул. УЛИЦА дом №№, кв. №№.

13.14. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

Приложение № 1 – Описание Жилого комплекса и Квартиры;

Приложение № 2 – Ситуационный план Квартиры.

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

АО ТПУ «Технопарк» (специализированный застройщик)

Адрес: г. Москва, 115432, проспект Андропова, д. 1, этаж 4, помещение 3Е-20

ИНН 7701387366, КПП 772501001,

ОГРН 1147746148241

Банк АО "Банк ДОМ.РФ"

БИК 044525266

Корр. Счет 30101810345250000266,

Р/счет 40702810000010005066

ОБС 40702810500010495066

Генеральный директор

_____/А.А. Гольм

м.п.

Участник долевого строительства:

Гражданин Российской Федерации: **Фамилия Имя Отчество**

Пол: **жен / муж**,

Дата рождения: **XX.XX.XXXX** г., место рождения: гор. **ГОРОД**, Паспорт **XXXX XXXXXX**, выдан
(МЕСТО ВЫДАЧИ) XX.XX.XXXX г., код подразделения: **000-000**

Адрес регистрации по месту жительства: г. **ГОРОД** ул. **УЛИЦА** дом **№№**, кв. **№№**

Фактический адрес (адрес для корреспонденции): г. **ГОРОД** ул. **УЛИЦА** дом **№№**, кв. **№№**

СНИЛС: **XXX-XXX-XXX XX**

Контактный телефон: **+7 (000) 000-00-00**

(ФИО, подпись)

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ТПУ-КХ-XXX-ХХ/ДОМ РФ от «ХХ» ХХХ 20__ г

Описание Жилого комплекса и Квартиры

Основные характеристики Жилого комплекса

- Расположение: Земельный участок площадью 21 664 (двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят четыре) кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0002008:1079, имеющий адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Андропова, вл. 9/1,
- Вид: Жилой комплекс
- Функциональное назначение:
 - жилые помещения (квартиры);
 - нежилые помещения административного назначения на отм. 1 этажа (офисы);
 - встроенная подземная автостоянка для постоянного хранения автотранспорта жильцов с техническими помещениями.
- Этажность:
 - Комплекс сформирован из 24-этажных односекционных корпусов №1 и №2, объединённых одноэтажным подземным паркингом в северной и центральной части участка, в восточной части корпуса №3, состоящего из четырёх 6-этажных заблокированных секций.
- Общая площадь здания (с учетом подземной части) – 58 176,98 м²
- Площадь жилых помещений/ квартир (с учетом летних помещений, с понижающим коэффициентом) – 37 165,43 м²
- Количество машино-мест:
 - в подземной автостоянке – 227
 - мототранспорта -20
 - парковочных мест на открытых стоянках – 59 (в том числе 2 места для микроавтобусов)
- Сейсмостойкость – менее 6 баллов
- Класс энергоэффективности – А
- Конструктивная схема (система) – каркасная
- Наружные стены – заполнение монолитного каркаса кладкой из ячеистых блоков/кирпича полнотелого
- Материал перекрытий - монолитные железобетонные
- Отделка фасадов и остекление:
 - наружные стены: облицовка натуральным камнем по навесной фасадной системе с воздушным зазором;
 - окна квартир и лоджий: алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом из стекла без цветной тонировки;
 - окна нежилых помещений 1-го этажа, мест общего пользования жилой части здания (входные группы, вестибюли, лестнично-лифтовые узлы), балконов и в приямах: алюминиевый профиль с одномерным стеклопакетом из стекла без цветной тонировки

Описание Квартиры

Квартира будет передана Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

Ограждающие конструкции:

- Стены наружные - без отделки, из монолитного железобетона и/или ячеистых блоков, и/или керамического кирпича.
- Стены, разделяющие места общего пользования и периметр квартиры – без отделки, из ячеистых блоков и/или монолитного железобетона и/или керамического кирпича.
- Стены межквартирные - без отделки, из ячеистых блоков и/или монолитного железобетона и/или керамического кирпича.
- Перегородки межкомнатные - не устанавливаются,
- Перегородки санузлов, ограждение коммуникационных узлов, ниш, шахт – из керамического кирпича.
- Пол – монолитная железобетонная плита, без стяжки и с гидроизоляции мокрых зон.

Заполнение световых проемов:

- окна квартир и лоджий: алюминиевый профиль с двухкамерным стеклопакетом из стекла без цветной тонировки;
- окна нежилых помещений 1-го этажа, мест общего пользования жилой части здания (входные группы, вестибюли, лестнично-лифтовые узлы), балконов и в прямых: алюминиевый профиль с одномерным стеклопакетом из стекла без цветной тонировки

Входная дверь из межквартирного коридора - металлическая, размер в соответствии с проектом.

Межкомнатные двери - не устанавливаются.

Внутренние инженерные системы:

- **Система электроснабжения** - подводка силовой электрической сети с вводом в квартиру и установкой распределительного электрического щита. Внутренняя поквартирная разводка выполняется собственниками жилья;
- **Система водоснабжения** - прокладка водопроводных стояков предусматривается скрыто, в коммуникационных шахтах внутри квартиры. Установка поквартирных приборов учета на сетях холодного и горячего водоснабжения предусматривается в данных шахтах. Дальнейшая трассировка сетей хоз.-питьевого водопровода и подключение сантехнических приборов выполняется собственниками жилья.
- **Система водоотведения (канализация бытовая)** - прокладка сетей бытовой канализации предусмотрена в вертикальных коммуникационных шахтах, расположенных в квартирах, (точка подключения с заглушкой), без установки сантехнического оборудования. Разводка сети и установка сантехнического оборудования внутри квартиры выполняется собственниками жилья;
- **Система отопления** – В жилой части зданий для обогрева воздуха предусматривается двухтрубная тупиковая система отопления с нижней разводкой магистралей. Подача тепловой энергии осуществляется вертикальными стояками-магистралями, проложенными в коридорах жилых этажей и поквартирной горизонтальной разводкой трубопроводов к отопительным приборам. Горизонтальные трубопроводы прокладываются в защитной гофрированной оболочке в конструкции пола. Для трубопроводов, проходящих в конструкции пола в коридоре, предусмотрена тепловая изоляция. В качестве нагревательных приборов в жилых помещениях предусматриваются стальные панельные радиаторы отечественного производства с нижним подключением. Установка отопительных приборов предусматривается под оконными проемами. Подводка трубопроводов к отопительным приборам - нижняя, через присоединительный узел. Для гидравлической балансировки и обеспечения работы

автоматических терморегуляторов в оптимальном режиме в узлах подключения систем поквартирного отопления к транзитным стоякам на каждом этаже предусматривается установка автоматических балансировочных клапанов. Приборы учета тепла, регулирующую и запорную арматуру для каждой квартиры размещают в коридоре - в нишах на каждом обслуживаемом этаже.

- **Система приточно-вытяжной вентиляция** - Для помещений жилой зоны принята приточно-вытяжная вентиляция с естественным и механическим побуждением воздуха: приточный воздух поступает через открывающиеся фрамуги и приточные аэрационные клапаны), установленные в верхней части окон. Удаление воздуха с помощью механической системы вентиляции из помещений кухонь, ванн, санузлов и совмещенных санузлов. Приточный воздух подается в жилые комнаты и кухни. Для подключения вентиляционных зонтов предусматривается отдельный вытяжной канал. Для удаления воздуха используются сборные вертикальные стальные воздуховоды с подключаемыми к ним индивидуальными каналами-спутниками, выполняющие роль воздушных затворов длиной вертикального участка не менее 2 м, на которых устанавливаются вытяжные регулируемые решетки. Для двух верхних этажей предусматривается устройство индивидуальных вытяжных каналов из кухонь и санузловых блоков с установкой на входе в эти каналы бытовых вытяжных вентиляторов с обратными клапанами. Воздухообмены по жилому комплексу определены по расчету на компенсацию воздуха, удаляемого из кухонь, ванн и санузлов, но не менее 3 м³/час на 1 м² жилой площади. Объем вытяжного воздуха принят: - для кухонь с электроплитами – 60 м³/ч; - для санузлов - 25 м³/ч; - для ванн - 25 м³/ч. Для притока воздуха под дверьми санитарных узлов, ванн и кухонь оставляется щель высотой 30 мм.
- **Система кондиционирования** - Система кондиционирования жилой части выполняется собственниками квартир посредством установки сплит систем. Размещение наружных блоков систем на кронштейнах на наружной стене. Отвод конденсата от внутренних блоков в систему К1 с установкой воронки капельной для сброса конденсата от кондиционеров с водяным затвором выполняет владелец квартиры.
- **Системы связи** - Абонентский кабель (телефон, интернет телевидение) прокладывается после заключения договора с оператором связи. Радио-розетка устанавливается в каждой квартире на кухне. В квартирах устанавливается звуковой оповещатель. В корп. 1 и 2 дымовые адресные пожарные извещатели по всем помещениям квартиры. В корп. 3 - 6 дымовые адресные пожарные извещатели 2 шт. в прихожей, а в остальных помещениях — автономные. Подключение к сети и разводку внутри квартиры выполняет собственник квартиры самостоятельно и за свой счет.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Генеральный директор
АО ТПУ «Технопарк» (специализированный
застройщик)

Участник долевого строительства

Гражданин Российской Федерации
Фамилия Имя Отчество

_____/ **А.А. Гольм** /

М.П.

_____/ _____ /

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве
№ ТПУ-КХ-XXX-XX/ДОМ РФ от «XX» XXX 20__ года
Ситуационный план Квартиры**

План этажа

План продаваемого помещения

Характеристики Квартиры:

- Назначение: жилое помещение.
- Расположение: Земельный участок площадью 21 664 (двадцать одна тысяча шестьсот шестьдесят четыре) кв.м. из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:05:0002008:1079, имеющий адресный ориентир: г. Москва, пр-кт Андропова, вл. 9/1,
- Подъезд № **X (прописью)**, этаж **X (прописью)** условный номер Квартиры: **X (прописью)**.
- Порядковый номер Квартиры на этаже: **X (прописью)**.
- Количество комнат: **X (прописью)**.

| <i>Условный номер на плане (графическом изображении объекта долевого строительства)</i> | <i>Назначение</i> | <i>Площадь</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| <i>Комнаты</i> | | |
| <i>Спальня</i> | <i>Жилое</i> | <i>XX.XX</i> |
| <i>Помещения вспомогательного использования</i> | | |
| <i>Кухня</i> | <i>Нежилое</i> | <i>XX.XX</i> |
| <i>Санузел</i> | <i>Нежилое</i> | <i>XX.XX</i> |
| <i>Прихожая</i> | <i>Нежилое</i> | <i>XX.XX</i> |

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при кадастровых работах / кадастровом учете Жилого комплекса / Квартиры. Стороны констатируют, что в кадастровом учете площади балконов, лоджий, террас, веранд в общей площади Квартиры не учитываются.

Общая проектная площадь Квартиры в соответствии с Проектной документацией составляет **X (прописью) кв. м.** Общая проектная площадь определяется как сумма общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными Применимым законодательством.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Генеральный директор
АО ТПУ «Технопарк» (специализированный застройщик)

Участник долевого строительства

Гражданин Российской Федерации
Фамилия Имя Отчество

_____/ **А.А. Гольм** /

М.П.

_____/ _____ /