

**ДОГОВОР № [№ ДДУ]  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва

[Дата ДДУ]г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Триумф Элит Констракшн Инк.», расположенное по адресу: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, дом 5, стр. 1, эт. 12, ком. 9, оф. 13, ОГРН 1197746080157, ИНН 7714438427, КПП 771401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Морозова Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и**

**[Комплекс ФЛ], именуемый(ая) в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», с другой стороны, при дальнейшем совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:**

**1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. «**Застройщик**» — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** для строительства (создания) на этом земельном участке **Многоквартирного дома** на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. «**Участник**» или «**Участник долевого строительства**» — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание **Многоквартирного дома** с целью возникновения у него права собственности на **Объект долевого строительства**.

1.3. «**Многоквартирный дом**» – многоквартирный дом; количество этажей: 19 (Девятнадцать) (в том числе 1 (Один) подземный); общая площадь: 32 324,2 кв.м; материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным и сборно-монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона и железобетонных навесных панелей; материал перекрытий: монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: С; сейсмостойкость: 6 баллов, строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства по строительному адресу: Московская область, г.Лобня, ул. Горки Киевские, дом 4.

1.4. «**Объект**» или «**Объект долевого строительства**» – нежилое помещение, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** и входящее в состав указанного **Многоквартирного дома**, а также доля в общем имуществе **Многоквартирного дома**, состоящем из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном **Многоквартирном доме**.

1.5. «**Проектная площадь Объекта долевого строительства**» – площадь по проекту всех частей нежилого помещения (в том числе лоджий, балконов, террас без учета понижающих коэффициентов) без учета обмеров произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. «**Площадь Объекта долевого строительства**» - площадь всех частей нежилого помещения (в том числе лоджий, балконов, террас без учета понижающих коэффициентов) в соответствии с данными экспликации технического плана здания (**Многоквартирного дома**) изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, именуемым далее «**кадастровый инженер**».

**Статья 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА**

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

2.2. Договор аренды земельного участка № Ж-1-2015 от 28.02.2015г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, дата регистрации: 24.03.2015 года, номер регистрации: 50-50/041-50/041/002/2015-775.

Характеристики земельного участка:

- местонахождение (местоположение): **Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д.1,**
- **кадастровый номер 50:41:0020105:102,**
- **общей площадью 8 721 (Восемь тысяч семьсот двадцать один) кв.м,**
- категория земель: земли населенных пунктов,
- разрешенное использование: Многоэтажное жилищное строительство,

2.3. Разрешение на строительство №RU-41-12877-2019 от 22.01.2019г., выдано Министерством жилищной политики Московской области.

2.4. Проектная декларация, размещенная в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте **Застройщика: [www.pobeda-1.ru](http://www.pobeda-1.ru)**.

2.5. Заключение № 00282-19ИСХ/ЗОСТ от 30.07.2019г. о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", выданное Главным управлением Государственного строительного надзора Московской области.

### Статья 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему **Договору Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств **Участника долевого строительства** построить (создать) **Многоквартирный дом** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома** передать **Участнику долевого строительства Объект долевого строительства** со следующими проектными характеристиками:

Условный № Объекта долевого строительства	[№ пом.]
Назначение Объекта долевого строительства (помещения)	Нежилое помещение
Секция	[Секция]
Этаж	[Этаж]
Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	[Расчетная площадь]

Площадь частей нежилого помещения	

а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить цену **Договора** и принять **Объект** в порядке и в сроки, определенные настоящим **Договором**.

План **Объекта долевого строительства**, отображающий площади и расположение по отношению друг к другу частей **Объекта долевого строительства**, местоположение **Объекта долевого строительства** на этаже **Многоквартирного дома** определен в Приложении № 3 к настоящему **Договору**.

3.2. **Объект** передается **Участнику** в техническом состоянии, без отделки и в степени готовности, определяемой Приложением № 1 к настоящему **Договору**.

3.3. **Застройщик** наделяется полномочиями по ведению общих дел по настоящему **Договору** без доверенности, с принятием на себя организационных функций на весь срок действия **Договора**.

3.4. В проект **Многоквартирного дома** могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь **Объектов**. **Стороны** пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями **Объекта долевого строительства**.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство **Многоквартирного дома**, **Застройщик** вносит изменения в проектную декларацию в порядке, определенном законодательством и информирует **Участника** путем размещения изменений в проектную декларацию в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте **Застройщика**: [www.pobeda-l.ru](http://www.pobeda-l.ru).

3.5. Адрес (как **Многоквартирного дома**, так и **Объекта**), фактический номер, характеристики **Объекта**, в том числе – **Площадь Объекта долевого строительства**, площади частей **Объекта долевого строительства** могут быть уточнены после окончания строительства (создания) **Многоквартирного дома** и получения разрешения на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию и на основании данных, предоставленных кадастровым инженером.

Изменение адреса, фактического номера и площади **Объекта** по окончании строительства Многоквартирного дома не является изменением данных об **Объекте долевого строительства** и не может являться основанием отказа от исполнения настоящего **Договора**.

Уточнение площади **Объекта** производится после проведения обмеров **Многоквартирного дома** в соответствии с данными экспликации технического плана **Многоквартирного дома**, изготовленного **кадастровым инженером**.

Проектная планировка **Объекта долевого строительства** является предварительной.

**Стороны** пришли к соглашению признавать расхождение **Проектной площади Объекта долевого строительства** и **Площади Объекта долевого строительства**, не превышающее пять процентов, допустимым и несущественным изменением **Объекта долевого строительства**. Расхождение **Проектной площади Объекта долевого строительства** и **Площади Объекта долевого строительства** на момент передачи **Участнику** может быть как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены **Договора** в порядке, предусмотренном п.4.5. настоящего **Договора**.

3.6. **Стороны** пришли к соглашению, что крышная котельная не является общедомовым имуществом.

3.7. Право на оформление в собственность **Объекта долевого строительства**, возникает у **Участника долевого строительства** при условии надлежащего выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему **Договору**, подписания **Сторонами** Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** и перечисления **Бенефициару (Застройщику)** депонированной суммы (цены **Договора**), что будет подтверждено Актом взаиморасчетов по **Договору** между **Застройщиком** и **Участником долевого строительства**.

3.8. Право собственности **Участника** на **Объект долевого строительства** подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В указанных целях **Участник** самостоятельно оформляет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области право собственности на **Объект**.

При государственной регистрации права собственности на **Объект** у **Участника** одновременно с государственной регистрацией права собственности на **Объект** возникает право собственности на долю в общем имуществе **Многоквартирного дома**.

Размер доли **Участника** в общем имуществе **Многоквартирного дома** определяется пропорционально доле принадлежащего ему помещения (**Объекта долевого строительства**) в **Многоквартирном доме (Площади Объекта)**, после завершения строительства и проведения обмеров **кадастровым инженером**.

3.9. **Договор** подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3.10. Настоящим **Участник** дает согласие на обработку своих персональных данных в связи с ее необходимостью для исполнения настоящего **Договора**, согласно ФЗ от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

3.11. Строительство многоквартирного дома осуществляется **Застройщиком**, в том числе, с использованием кредитных средств, предоставленных **Застройщику** Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (**Кредитор**) на финансирование затрат по строительству жилого дома по строительному адресу: Московская область, г.Лобня, ул. Горки Киевские, дом 4 в соответствии с договором об открытии невозобновляемой кредитной линии № 00720019/00752200 от 23.07.2019г. зарегистрированному за № 50:41:0020105:102-50/041/2019-7 от 02.09.2019г. года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области. В качестве своевременного и полного выполнения своих обязательств по данному договору, Заемщик (**Застройщик**) предоставляет/обеспечивает предоставление **Кредитору**, помимо прочего, залог права аренды земельного участка общей площадью 8 721 (Восемь тысяч семьсот двадцать один) кв.м. (кадастровый номер №50:41:0020105:102), категория земель: земли населенных пунктов, расположенного по адресу: Московская область, г. Лобня, ул. Жирохова, д. 1.

#### **Статья 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

4.1. По соглашению **Сторон** цена **Договора** составляет [Сумма ДДУ] (далее – цена **Договора**), НДС не облагается. Цена **Договора** является не окончательной и подлежит уточнению согласно п. 4.5 **Договора**.

4.2. Расчеты между **Сторонами** производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя **Депонента** в уполномоченном банке (**Эскроу-агенте**) для учета и блокирования денежных средств, полученных **Эскроу-агентом** от являющегося владельцем счета - **Депонента** в счет уплаты цены **Договора**, в целях их дальнейшего перечисления **Застройщику (Бенефициару)** при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между **Бенефициаром, Депонентом** и **Эскроу-агентом**, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной

почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

**Депонент:** *выбрать один из вариантов:*

[Фамилия] [Имя] [Отчество] - **Участник долевого строительства**

[Фамилия] [Имя] [Отчество], представляющий свои интересы и интересы остальных **Участников долевого строительства** \_\_\_\_\_ (остальные дольщики) \_\_\_\_\_ при заключении договора –эскроу.

**Бенефициар:** **Застройщик** - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Триумф Элит Констракшн Инк.».

**Депонируемая сумма:** [Сумма ДДУ].

**Срок условного депонирования** денежных средств - не позднее 30.12.2020г.

При наступлении оснований для возврата **Депоненту** денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения **Договора Сторонами**), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату **Депоненту** в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** в течение 14 (Четырнадцать) дней с даты государственной регистрации настоящего **Договора** в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Уплата цены **Договора** производится **Участником долевого строительства (Депонентом)** путем перечисления денежных средств на счет эскроу.

**Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы:**

- наличие разрешения на ввод **Многokвартирного дома** в эксплуатацию;

- наличие сведений из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав **Многokвартирного дома**, или сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

Не позднее десяти рабочих дней после представления **Бенефициаром (Застройщиком)** (способом, предусмотренным договором эскроу), уполномоченному банку (**Эскроу-агенту**) **Оснований перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы** средства со счета эскроу перечисляются на расчетный счет **Застройщика**.

Если в период **Срока условного депонирования** не возникнут Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы, то **Застройщик (Бенефициар)** и **Участник долевого строительства (Депонент)** имеют право заключить дополнительные соглашения к данному **Договору** и договору эскроу об изменении **Срока условного депонирования**. В случае перечисления **Депоненту Эскроу-агентом Депонируемой суммы** по истечении **Срока условного депонирования** в связи с невозникновением **Основания перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы** данный **Договор** считается расторгнутым.

4.3. **Участник долевого строительства (Депонент)** не имеет права осуществлять любые платежи по **Договору** до даты государственной регистрации настоящего **Договора**. В случае оплаты **Участником долевого строительства** цены **Договора** или части цены **Договора** до даты государственной регистрации настоящего **Договора**, **Участник долевого строительства** возмещает **Застройщику** (должностному лицу **Застройщика**) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств **Участника долевого строительства**, предусмотренного **Законом № 214-ФЗ** на основании письменного требования **Застройщика** в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.4. Датой исполнения **Участником долевого строительства** обязательства по оплате считается дата поступления денежных средств на счет эскроу.

4.5. **Стороны** договорились, что в случае, если после ввода **Многokвартирного дома** в эксплуатацию **Площадь Объекта долевого строительства** будет отличаться от **Проектной площади Объекта долевого строительства**, **Стороны** обязуются произвести перерасчёт стоимости за разницу площадей путём умножения стоимости одного квадратного метра, равной [Цена БТИ], на величину разницы между **Площадью Объекта долевого строительства** и **Проектной площадью Объекта долевого строительства**. Указанный перерасчёт не является изменением **Договора** и не оформляется дополнительным соглашением.

В случае если **Площадь Объекта долевого строительства** будет превышать **Проектную площадь Объекта долевого строительства**, **Участник** обязан произвести доплату на основании перерасчёта на расчетный счет **Застройщика** не позднее, чем через 10 (десять) банковских дней с момента получения **Участником** соответствующего уведомления от **Застройщика**, но не ранее ввода **Многokвартирного дома** в эксплуатацию.

В случае, если **Площадь Объекта долевого строительства** будет меньше **Проектной площади Объекта долевого строительства**, **Застройщик** обязан в течение 10 (десяти) банковских дней после получения от **Участника** заявления о возврате денежных средств произвести возврат денежных средств **Участнику**, на указанный им в заявлении расчетный счет, но не ранее перечисления **Эскроу-агентом Депонируемой суммы Застройщику (Бенефициару)**.

Расчеты, указанные в настоящем пункте **Договора**, производятся **Сторонами** без использования счета эскроу.

4.6. Все расходы, связанные с регистрацией **Договора**, дополнительных соглашений к нему, регистрацией

права собственности, получение технической документации, а также платежи за получение иных документов необходимых для осуществления Государственной регистрации, **Участник** оплачивает отдельно.

## **Статья 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. **Передача Объекта Застройщиком Участнику** осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 30.12.2020 г., при условии надлежащего исполнения **Участником** обязательств по **Договору** в полном объеме. В случае, если передача **Объекта Участнику** не может быть осуществлена в предусмотренный **Договором** срок, то:

- **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить **Участнику** предложение об изменении срока передачи **Объекта** по **Договору** путем подписания и государственной регистрации **Сторонами** Дополнительного соглашения к **Договору**.

Обязательства **Застройщика** перед **Участником** по настоящему **Договору** считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи **Объекта** или иного документа о передаче **Объекта Участнику**.

Обязательства **Участника** перед **Застройщиком** считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме как цены **Договора**, так и платежей, предусмотренных пп.4.5 и 8.3.8 настоящего Договора, а также (при необходимости) неустойки (пени, штраф), предусмотренной ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» и/или условиями настоящего **Договора**, перечисления **Эскроу-агентом** **Депонируемой суммы Застройщику (Бенефициару)** и подписания Акта приема-передачи **Объекта**.

5.2. **Застройщик** обязан **Передать Участнику Объект** по Акту приема-передачи (или иному документу о передаче) после получения разрешения на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п.5.1. **Договора**, при условии выполнения **Участником** своих обязательств по настоящему **Договору** надлежащим образом (в том числе по внесению в полном объеме денежных средств по **Договору**, включая, 100% оплату цены **Договора**, цены за разницу **Площади Объекта долевого строительства** и **Проектной площади Объекта долевого строительства** (пункт 4.5. **Договора**), компенсации **Застройщику** расходов по содержанию **Многоквартирного дома** (пункт 8.3.8 **Договора**), (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего **Договора**.

Невнесение **Участником** в полном объеме денежных средств по **Договору** (в т.ч. неоплата 100% цены **Договора**, цены за разницу **Площади Объекта долевого строительства** и **Проектной площади Объекта долевого строительства** согласно 4.5. **Договора**, компенсации **Застройщику** расходов по содержанию **Многоквартирного дома** согласно п.8.3.8 **Договора**, и/или (при необходимости) пеней/штрафов, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и/или условиями настоящего **Договора**, является основанием для **Застройщика** не передавать **Участнику Объект** и не подписывать Акт приема-передачи или иной документ о передаче **Объекта** до момента исполнения **Участником** обязанности по внесению в полном объеме денежных средств по **Договору**. В случае невнесения **Участником** в полном объеме указанных денежных средств по **Договору** **Застройщик** не считается просрочившим передачу **Объекта Участнику** и на **Застройщика** не распространяются положения настоящего **Договора** и законодательства РФ об ответственности **Застройщика** перед **Участником** за нарушение сроков передачи **Застройщиком Объекта**.

Передача **Объекта** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**.

5.3. **Застройщик** вправе передать **Объект Участнику** долевого строительства досрочно.

5.4. **Участник** долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения от **Застройщика** о готовности **Объекта** к передаче явиться для приемки **Объекта** лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

5.5. При уклонении **Участника** от принятия **Объекта** (в том числе, но не ограничиваясь: не оплата цены **Договора**, а также денежных средств в соответствии с пп. 4.5 и 8.3.8 **Договора**, не подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта**, неявка для подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта**), по истечении одного месяца со дня предусмотренного уведомлением срока для передачи **Объекта Участнику**, **Застройщик** вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта Участнику**. При этом риск случайной гибели **Объекта** признается перешедшим к **Участнику** со дня составления **Застройщиком** предусмотренного настоящим пунктом **Договора** одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта**.

5.6. Форма Акта приемки-передачи **Объекта** согласована **Сторонами** в Приложении №2 к настоящему **Договору**. В случае расхождений в тексте актов приемки-передачи, подписанном **Сторонами**, и согласованном в Приложении №2 к настоящему **Договору**, истинным считается текст Акта приемки-передачи, согласованный сторонами в Приложении №2 к настоящему **Договору**.

5.7. **Участник** извещен и согласен, что ключи от **Объекта** передаются ему после:

- уплаты денежных средств согласно пп. 4.5 и 8.3.8 **Договора**,

- подписания акта приемки-передачи Объекта,
- подписания договора управления с организацией, осуществляющей функции управления Многоквартирным домом.

Невыполнение Участником указанных условий являются просрочкой Участника в приемке Объекта.

Выдачу ключей от Объекта Застройщик вправе поручить организации, осуществляющей функции управления Многоквартирным домом.

## Статья 6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество **Объекта**, который будет передан **Застройщиком Участнику** по **Договору**, должно соответствовать настоящему **Договору**, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**Стороны** исходят из того, что свидетельством качества **Объекта долевого строительства**, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. **Гарантийный срок** на **Объект**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта**, отделки составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи **Объекта долевого строительства Участнику**.

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

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта** до его передачи **Участнику** по Акту приема-передачи несет **Застройщик**.

6.4. **Участник** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.5. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) **Объекта**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого **Объекта** или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, инструкции по эксплуатации **Объекта**, утвержденной **Застройщиком**, а также иных документов и обязательных требований к процессу эксплуатации **Объекта Участником** в процессе эксплуатации **Объекта** либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного **Участником** или привлеченными им третьими лицами.

## Статья 7. ЮРИДИЧЕСКИЕ ГАРАНТИИ И ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

7.1. **Застройщик** гарантирует, что:

- на момент подписания **Договора** им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении **Объекта** с третьими лицами, аналогичные **Договору**;
- в период действия **Договора Застройщик** не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении **Объекта** с третьими лицами, аналогичные **Договору**.

7.2. **Участник** гарантирует **Застройщику**, что он:

7.2.1. Не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого **Договора** и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный **Договор** на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий **Договор** не является для него кабальной сделкой.

7.2.2. Не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего **Договора**.

7.3. **Участник** подтверждает, что:

7.3.1. До подписания настоящего **Договора** получил от **Застройщика** всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую **Участника** информацию, включая, но не ограничиваясь:

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы **Застройщика**;
- о правомочности **Застройщика**, а также полномочиях руководящих лиц;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по **Договору**;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства **Многоквартирного дома**;
- о возникновении имущественных прав на **Объект долевого строительства** в соответствии с настоящим **Договором**;
- о моменте возникновения права собственности **Участника** на **Объект долевого строительства**.

7.3.2. Все положения настоящего **Договора Участнику** разъяснены и поняты им полностью; возражений не имеется.

7.3.3. **Участник** участвует в долевом строительстве в соответствии с настоящим **Договором**, Законом № 214-ФЗ, осведомлен о ситуации на рынке строительства и недвижимости в Московской области и Российской Федерации.

7.4. **Стороны** гарантируют друг другу конфиденциальность сведений настоящего **Договора**.

## Статья 8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 8.1. **Застройщик обязуется:**

8.1.1. Обеспечить строительство (создание) **Многоквартирного дома**, включая финансирование за счет собственных и/или привлеченных денежных средств, а также производство строительно-монтажных и иных работ, необходимых для обеспечения **Многоквартирного дома** инженерными, транспортными сетями и объектами инфраструктуры. **Застройщик** имеет право самостоятельно осуществлять строительство **Многоквартирного дома**, выполнять функции Заказчика, Генерального подрядчика и/или привлекать для строительства **Многоквартирного дома** любых третьих лиц по своему усмотрению.

8.1.2. Не заключать в период действия **Договора** каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на **Объект**.

8.1.3. **Застройщик** обязан Передать **Участнику** **Объект** по Акту приема-передачи (или иному документу о передаче) после получения разрешения на ввод **Многоквартирного дома** в эксплуатацию, не позднее срока, указанного в п.5.1. **Договора**

8.1.4. Обстоятельствами, прекращающими обязательство **Застройщика** перед **Участником** по передаче указанного в настоящем **Договоре Объекта**, являются:

- оформление Акта приема-передачи **Объекта** или иного документа о передаче **Объекта Участнику**;
- иные обстоятельства, предусмотренные **Договором** и действующим законодательством Российской Федерации.

### 8.2. **Застройщик вправе:**

8.2.2. Оказать **Участнику** содействие в оформлении прав собственности на **Объект** на условиях отдельного договора.

8.2.3. **Застройщик гарантирует**, что права на **Объект** под залогом, запретом, арестом не состоят, не обременены правами третьих лиц, не являются предметом судебного разбирательства.

### 8.3. **Участник обязуется:**

8.3.1. В течение 10 дней с подписания настоящего договора заключить договор-эскроу с Эскроу-агентом. Осуществить до принятия **Объекта** оплату Цены **Договора**, определенную п. 4.1. настоящего **Договора**, в случае увеличения **Площади Объекта долевого строительства** по сравнению с **Проектной площадью Объекта долевого строительства** произвести доплату в соответствии с п. 4.5. **Договора** оплатить расходы указанные в п 8.3.8 настоящего **Договора**, а также (при необходимости) неустойку (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего **Договора** в размере, сроке и порядке, установленные настоящим **Договором** и/или Законом № 214-ФЗ.

8.3.2. До оформления права собственности **Участника** на **Объект** не проводить работы, связанные с отступлением от утвержденного проекта (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, **Застройщик** вправе потребовать от **Участника** уплаты штрафа в размере 10% (Десять процентов) от стоимости **Объекта**, а также устранения нарушений силами **Участника** или силами **Застройщика** (с привлечением третьих лиц). В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме возлагаются на **Участника**.

8.3.3. **Участник** не вправе проводить работы, затрагивающие фасад **Многоквартирного дома** и его элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов/лоджий и т.п.). **Участник** обязуется не производить каких-либо работы по перепланировке или переоборудованию **Объекта**. В случае нарушения предусмотренного данным пунктом обязательства, **Застройщик** вправе потребовать от **Участника** уплаты штрафа в размере 10% (Десять процентов) от стоимости **Объекта**, а также устранения нарушений силами **Участника** или силами **Застройщика** (с привлечением третьих лиц). В любом случае затраты по производству таких работ в полном объеме возлагаются на **Участника**.

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

Убытки, штрафы, пени возмещаются **Участником** в полном объеме в сроки, указанные **Застройщиком** в соответствующей претензии.

8.3.4. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения сообщения от **Застройщика** о готовности

**Объекта** к передаче явиться для приемки **Объекта** лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью:

- в случае наличия оснований для доплаты в соответствии с п. 4.5. **Договора**, внести соответствующие денежные средства;

- внести денежные средства в соответствии с п. 8.3.8 настоящего **Договора**.

После выполнения данных обязанностей **Застройщик** и **Участник** подписывают Акт приема-передачи **Объекта**.

8.3.5. **Участник** обязуется самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого **Объекта** и доли в общем имуществе **Многokвартирного дома** (оплата содержания и ремонта **Многokвартирного дома**, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством). Обязанность нести указанные расходы наступает для **Участника** с момента приемки-передачи **Объекта** согласно Акта приема-передачи.

8.3.6. **Участник** несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения **Объекта**, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации **Объекта**, с момента подписания Акта приема-передачи **Объекта** или иного документа о передаче **Объекта**.

8.3.7. **Участник** извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию **Многokвартирный дом** эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой **Застройщиком** при вводе **Многokвартирного дома** в эксплуатацию, до даты определения (выбора) управляющей компании и/или до изменения способа управления **Многokвартирным домом** собственниками в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. **Участник** обязан заключить договор с указанной **Застройщиком** управляющей компанией одновременно с подписанием Акта приема-передачи **Объекта** и перечислить на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за шесть месяцев вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию **Многokвартирного дома**, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией.

8.3.8. **Участник** компенсирует **Застройщику** расходы по содержанию **Многokвартирного дома** в части, пропорциональной **Общей площади Объекта**, начиная с даты выдачи распорядительного документа о вводе в эксплуатацию **Многokвартирного дома**. К расходам по содержанию дома относятся, включая, но не ограничиваясь затратами: на оплату расходов, связанных с управлением **Многokвартирным домом**, содержанием, и обеспечением сохранности общего имущества в нем; на оплату за холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение **Объекта**; расходов по охране дома, по вывозу строительного мусора; иные услуги, связанные с содержанием **Объекта долевого строительства** и общего имущества **Многokвартирного дома**. Указанные расходы, понесенные **Застройщиком** за период с момента выдачи распорядительного документа о вводе **Многokвартирного дома** в эксплуатацию до момента подписания Акта приема-передачи **Объекта**, **Участник** компенсирует **Застройщику** единовременно до подписания указанного Акта. Основанием для перечисления названной компенсации будет являться уведомление **Застройщика**, в котором будет указана сумма платежа и платежные реквизиты. Оплата должна быть произведена в течение 10 (Десяти) дней с момента получения указанного уведомления **Участником**.

8.3.9. **Участник** вправе заключить с **Застройщиком**, либо указанным им третьим лицом, возмездный договор об оказании содействия в регистрации права собственности на **Объект**, а также предоставить **Застройщику** документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства для регистрации права собственности **Участника** на **Объект**.

В случае отказа **Участника** от заключения такого договора **Застройщик** не несет ответственности за обстоятельства, которые могут возникнуть при самостоятельной регистрации **Участником** права собственности на **Объект**.

8.3.10. **Участник** обязуется уведомить **Застройщика** в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по **Договору**. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные **Застройщиком** по указанному в настоящем **Договоре** почтовому адресу, считаются направленными **Застройщиком** должным образом.

8.3.11. После подписания **Договора**, но не позднее 3 (Трех) дней после его подписания, **Участник** обязан предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего **Договора** в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8.3.12. **Участник** обязуется в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи **Объекта** и постановки **Многokвартирного дома** на кадастровый учет самостоятельно, за свой счет получить необходимые документы и обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации своего права собственности на **Объект**. В течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации права собственности на **Объект**, предоставить **Застройщику** копию документа, подтверждающего произведенную регистрацию.

## Статья 9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. **Участник** вправе уступить права требования по настоящему **Договору** третьим лицам только при соблюдении одновременно следующих условий, если иное не будет предусмотрено письменным соглашением **Сторон**:

а) проведения государственной регистрации настоящего **Договора**;

б) уплаты **Участником Застройщику** в полном объеме как цены **Договора** в соответствии с условиями настоящего **Договора**, так и (при необходимости) неустойки (пени, штрафы), предусмотренные Законом № 214-ФЗ и/или условиями настоящего **Договора** в размере, сроке и порядке, установленные настоящим **Договором** и/или Законом № 214-ФЗ;

в) получения письменного согласия от **Застройщика** на такую уступку.

9.2. Уступка **Участником** прав требования по настоящему **Договору** подлежит государственной регистрации и допускается только до момента подписания **Сторонами** Акта приема-передачи **Объекта Участнику**.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки со штампом регистрирующего органа, должен быть передан **Застройщику Участником** или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по **Договору** (новый участник), в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации уступки. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на **Участнике**.

9.3. Вся корреспонденция (письма, уведомления, сообщения, предупреждения, требования и др.), которая должна либо может быть направлена в рамках **Договора**, должна быть исполнена в письменном виде, подписана уполномоченным представителем Стороны-отправителя и может быть направлена в адрес Стороны-получателя ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения.

При этом корреспонденция будет считаться полученной в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в **Договоре** адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом либо удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо при возврате отправленной корреспонденции в адрес Стороны-отправителя, в день удостоверения работником почтовой службы факта истечения срока хранения корреспонденции.

Указанная в настоящем пункте корреспонденция должна направляться **Сторонами** по адресам, указанным в статье 12 **Договора**.

## **Статья 10. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Настоящий **Договор** может быть расторгнут по соглашению **Сторон** и в иных случаях, в соответствии с законодательством РФ. Расторжение (прекращение) настоящего **Договора** влечет прекращение обязательств **Сторон** по нему, за исключением обязательства **Сторон** провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

10.2. В случае расторжения **Договора** по соглашению **Сторон**, но по инициативе **Участника** и в отсутствие вины **Застройщика**, **Застройщик** вправе начислить, а **Участник**, в указанном случае, обязан оплатить штраф в размере 10 (десяти) процентов от цены **Договора**, указанной в п. 4.1. **Договора** (в сумму штрафа включается стоимость услуг **Застройщика**, оказанных за период с даты заключения настоящего договора до даты расторжения).

10.3. **Застройщик** вправе расторгнуть настоящий **Договор** в случае задержки оплаты по договору предусмотренной п.4.1. более, чем на два месяца в порядке, предусмотренных Законом 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от 30.12.2004г.

10.4. **Застройщик** вправе расторгнуть настоящий **Договор** в случае перечисления Депоненту Эскроу-агентом Депонируемой суммы по истечении Срока условного Депонирования в связи с невозникновением Основания перечисления Бенефициару (**Застройщику**) депонированной суммы.

## **Статья 11. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

11.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по **Договору Сторона**, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой **Стороне** предусмотренные настоящим **Договором** и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

11.2. В случае нарушения **Участником** установленных настоящим **Договором** сроков внесения платежей, **Застройщик** вправе взыскать с **Участника** неустойку (пени) в размере, установленном Законом № 214-ФЗ.

11.3. В случае нарушения предусмотренного **Договором** срока передачи **Участнику Объекта** (за исключением невыполнения **Участником** своих обязанностей по **Договору** в соответствии с п.п. 4.5 и 8.3.8. Договора), **Участник** имеет право взыскать с **Застройщика** неустойку (пени) в размере, установленным Законом № 214-ФЗ.

11.4. В случае нарушения **Участником** обязательств, предусмотренных пп. 8.3.2. и 8.3.3. настоящего **Договора** последний несет все затраты по приведению **Объекта долевого строительства** в прежний вид

(оплачивает стоимость восстановительных работ), а также **Застройщик** вправе потребовать от **Участника** уплаты штрафа, предусмотренного пп. 8.3.2. и 8.3.3. настоящего **Договора**.

В случае проведения восстановительных работ **Застройщиком**, согласия **Участника** на их проведение не требуется.

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

11.6. В случае, если **Объект** построен (создан) **Застройщиком** с отступлениями от условий настоящего **Договора**, приведшими к существенному ухудшению его качества, **Участник** вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков **Объекта**, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков **Объекта**.

Существенным признается такое нарушение требований к качеству **Объекта**, при котором невозможность использования **Объекта** очевидна (т.е. может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование **Объекта** с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью **Участнику**.

При этом обязанность доказывания фактов отступления качества **Объекта** от условий настоящего **Договора** и существенного ухудшения ее качества, а также наличия причинно-следственной связи между данными фактами и действиями (бездействием) **Застройщика** возлагается на **Участника долевого строительства**.

11.7. Недостатки **Объекта**, не делающие его непригодным для предусмотренного **Договором** использования, не являются основанием для отказа в приемке **Объекта** **Участником**.

Отказ от подписания акта приемки-передачи или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** со ссылкой на незначительные недостатки **Объекта**, или недостатки, не делающие его непригодным для проведения строительных и отделочных работ, является просрочкой **Участника** в приемке **Объекта**.

11.8. **Участник** до подписания передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства** вправе потребовать от **Застройщика** составления акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** условиям **Договора**, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок (не менее чем 30 (тридцать) календарных дней). **Застройщик** вправе досрочно устранить недостатки.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное требование:

- подписывается **Участником** лично;
- предъявляется **Застройщику** в письменном виде;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение **Договора** и/или норму **Закона**, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный **Участником** разумный срок устранения недостатков.
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению **Застройщиком** и не считается предъявленным **Участником**.

При этом составление такого акта в отношении недостатков, указанных в п. 11.7 настоящего **Договора**, не является основанием для отказа в приемке **Объекта** **Участником**, а отказ **Участника** от подписания акта приемки-передачи в этом случае является просрочкой **Участника** в приемке **Объекта**.

11.9. При приемке **Объекта** **Участник** обязан заявить **Застройщику** о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего **Договора**.

11.10. В случае непринятия без мотивированного обоснования **Участником** **Объекта** в установленный настоящим **Договором** срок, **Застройщик** не считается просрочившим в сдаче **Объекта** **Участнику** и не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

11.11. При обнаружении **Участником**, после передачи **Многоквартирного дома** в управление управляющей/эксплуатирующей организации, отступлений качества **Объекта** от условий настоящего **Договора** и/или существенного ухудшения его качества, указанные обстоятельства и причины их возникновения должна также письменно подтвердить **Застройщику** и управляющая/эксплуатирующая **Многоквартирный дом** организация.

11.12. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение настоящего **Договора**, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по **Договору**.

Под форс-мажорными понимаются также следующие обстоятельства:

- указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего **Договора**, которые препятствуют выполнению Сторонами

настоящего **Договора**;

- события, выходящие за рамки разумного контроля **Сторон** или **Стороны**.

К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

11.13. **Сторона**, выполнению обязательств которой препятствуют обстоятельства непреодолимой силы, не известившая другую сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок с момента их наступления, теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (Шести) месяцев, стороны вправе отказаться от продолжения **Договора** без уплаты штрафов и неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов в полном объеме.

11.14. **Сторона**, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

## Статья 12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. **Стороны** обязуются обратиться (лично либо через представителей) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлениями о государственной регистрации **Договора**, в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента подписания **Договора**.

12.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего **Договора** или в связи с ним, будут решаться **Сторонами** путем переговоров. Если **Стороны** не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая **Сторона** имеет право передать спор на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. При разрешении споров **Стороны** руководствуются настоящим **Договором**, а в случаях, не урегулированных **Договором** – действующим законодательством Российской Федерации.

12.4. Недействительность (ничтожность) отдельных положений **Договора** не влечет недействительности (ничтожности) всего **Договора** в целом.

12.5. Настоящий **Договор** подписывается представителями **Застройщика** и **Участника**, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления **Договора** в силу все предыдущие соглашения и договоренности между **Сторонами** утрачивают силу.

12.6. Настоящий **Договор** составлен в трёх экземплярах, один – для представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, один – для **Участника**, один – для **Застройщика**. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.7. Все приложения к настоящему **Договору** являются его неотъемлемой частью.

12.8. Любые изменения и дополнения к настоящему **Договору** оформляются **Сторонами** в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

12.9. При изменении реквизитов: организационно-правовой формы, наименования, адреса, номера расчетного счета, и др., изменившая реквизиты **Сторона** обязана в письменной форме уведомить другую сторону о соответствующем изменении. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей **Стороны** за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения **Стороной** указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

12.10. Приложения:

- Приложение №1 – Техническое состояние подлежащего к передаче **Участнику Объекта долевого строительства** и перечень строительных и отделочных работ, выполняемых на **Объекте долевого строительства**;

- Приложение №2 – Форма акта приемки-передачи **Объекта долевого строительства**;

- Приложение №3 - План **Объекта долевого строительства** и схема расположения **Объекта долевого строительства** в Многоквартирном доме.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Триумф  
Элит Констракшн Инк.»»,**  
125167, г. Москва, ул. Викторенко, дом 5, стр. 1,  
эт. 12, ком. 9, оф. 13,  
ОГРН 1197746080157, ИНН 7714438427,  
КПП 771401001  
р/счет № 40702810240000039919  
Публичное акционерное общество «Сбербанк  
России» (ПАО СБЕРБАНК)  
к/счет № 3010181040000000225, БИК  
044525225

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_/Морозов С.Ю./

Адрес для отправки корреспонденции:  
[Фактический адрес ФЛ]

[Подпись ФЛ]

Приложение № 1  
к Договору № [№ ДДУ]  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от [Дата ДДУ]г.

Техническое состояние подлежащего к передаче **Участнику Объекта долевого строительства** и перечень строительных и отделочных работ на **Объекте долевого строительства**, выполняемых в соответствии с проектом:

**Объект долевого строительства** (нежилое помещение), передается **Участнику долевого строительства** без отделки в следующем техническом состоянии:

- Установлена входная дверь (пластиковая);
- Установлены пластиковые оконные блоки;
- Смонтирована система отопления установлены отопительные приборы;
- Смонтированы водопроводные и канализационные стояки с приборами учета ХВС и ГВС и бытовой пожарный рукав;
- Установлен щит механизации строительства и временные светильники для дальнейшего обустройства **Объекта долевого строительства** с последующей заменой его **Участником** самостоятельно и за свой счет на стационарный электрический щит в соответствии с проектом электроснабжения квартиры, заказанным **Участником** самостоятельно и за свой счет;
- Установлен тепловой пожарный извещатель.

Все не перечисленные работы, в том числе:

- электромонтажные работы внутри **Объекта долевого строительства** (разводка внутренней электропроводки);
- конструкции и стяжка пола;
- перегородки внутри **Объекта долевого строительства** (за исключением монолитных);
- оштукатуривание и отделка стен, потолков;
- сантехнические устройства и подводка к ним;
- устройство и гидроизоляция санузлов;
- система вентиляции

в цену **Договора** не входят и выполняются **Участником долевого строительства** самостоятельно и за свой счет.

**Подписи сторон:**

**от Застройщика:**

**от Участника долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/Морозов С.Ю./

\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия]

Приложение №2  
к Договору № [№ ДДУ]  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от [Дата ДДУ]г.

Форма Акта Приемки-передачи:

Акт  
Приемки-передачи  
Нежилого помещения № [№ пом.]  
по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
№ [№ ДДУ] от [Дата ДДУ] г.

г. Москва  
XXXXXXXг.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Триумф Элит Констракшн Инк.», расположенное по адресу: 125167, г. Москва, ул. Викторенко, дом 5, стр. 1, эт. 12, ком. 9, оф. 13, ОГРН 1197746080157, ИНН 7714438427, КПП 771401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Морозова Сергея Юрьевича, действующего на основании Устава, и**

**[Комплекс ФЛ], именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при дальнейшем совместном упоминании именуемые «Стороны», подписали настоящий Акт (далее – «Акт») по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № [№ ДДУ] от [Дата ДДУ] г., заключенному между Сторонами, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за № [№ и дата рег. ДДУ]г., (далее – «Договор участия в долевом строительстве»), о нижеследующем:**

1. Согласно данным технического плана здания **Объект долевого строительства**, в дальнейшем именуемый **«Нежилое помещение»**, находится в **Многоквартирном доме** по адресу: **XXXXXX** и имеет следующие характеристики: секция [Секция], этаж [Этаж], **фактический № Нежилого помещения по техническому плану [№ пом.]**, **Площадь [Расч.площадь БТИ]кв.м.**

2. **Нежилое помещение** передается в техническом состоянии и со степенью отделки согласно **Договору участия в долевом строительстве.**

3. **Участником долевого строительства** произведен осмотр **Нежилого помещения** перед подписанием настоящего **Акта**. **Участник долевого строительства** подтверждает, что удовлетворен качеством **Нежилого помещения**, каких-либо дефектов и недостатков не обнаружено.

4. **Застройщик** передал **Нежилое помещение**, а **Участник долевого строительства** **Нежилое помещение** принял.

5. После подписания настоящего Акта **Застройщик** не несет ответственность за сохранность и содержание **Нежилого помещения.**

6. **Участник долевого строительства** обязуется не производить перепланировку **Нежилого помещения** до регистрации права собственности. **Участник долевого строительства** уведомлен о последствиях произведения перепланировки без предварительного согласования в соответствии с законом.

7. Настоящим **Участник долевого строительства** подтверждает, что все обязательства **Застройщика** по **Договору участия в долевом строительстве**, считаются выполненными полностью, надлежащим образом и в срок и **Участник долевого строительства** не имеет претензий к **Застройщику**, в т.ч. по качеству **Нежилого помещения**, а так же срокам ввода в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, передачи **Нежилого помещения** и др. обязательствам **Застройщика**. **Договор участия в долевом строительстве** **Застройщиком** надлежащим

образом полностью исполнен.

8. Обязательство **Участника долевого строительства** по оплате суммы за увеличение **Площади Объекта долевого строительства** по сравнению с **Проектной площадью Объекта долевого строительства** выполнено в полном объеме.

9. Обязательство **Участника долевого строительства** по оплате цены **Договора участия в долевом строительстве** на счет эскроу выполнено в полном объеме. После перечисления **Застройщику** на расчетный счет цены **Договора участия в долевом строительстве** (Депонируемой суммы) в размере [Сумма ДДУ] между **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** будет подписан акт взаиморасчетов.

10. **Участник долевого строительства** самостоятельно и за свой счет обязан обеспечить регистрацию права собственности на **Нежилое помещение** в регистрирующем органе.

11. Настоящий **Акт** вступает в силу с момента подписания **Сторонами**, составлен в 3 (трех) экземплярах по одному для каждой из **Сторон** и регистрирующего органа.

11. Адреса и реквизиты **Сторон**:

Застройщик:  
Подпись и печать Застройщика

Участник долевого строительства:  
Подпись и печать Участника

Форма **Акта** утверждена:

от Застройщика:

от **Участника долевого строительства**:

\_\_\_\_\_ /Морозов С.Ю./

\_\_\_\_\_ [И.О.Фамилия]

Приложение №3  
к Договору № [№ ДДУ]  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от [Дата ДДУ]г.

Планы расположения Объекта долевого строительства в Многоквартирном доме:

№ п/п	Условный № Объекта долевого строительства	Секция	Этаж	Проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.
1	[№ пом.]	[Секция]	[Этаж]	[Расчетная площадь]

от Застройщика:

\_\_\_\_\_/Морозов С.Ю./

от Участника долевого строительства:

\_\_\_\_\_[И.О.Фамилия]