

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

г.Калуга

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Московская Инвестиционная Группа»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Мартынова Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин (-ка) РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ года, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник»** или **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор об участии в долевом строительстве (далее по тексту - **«Договор»**) о нижеследующем:

### **1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

**1.1. «Договор»** - настоящий договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

**1.2. «Застройщик»** - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Московская Инвестиционная Группа» (запись о создании общества внесена в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 08.08.2006, ОГРН 5067746006686, ИНН 7705745968, КПП 770501001, адрес места нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д.36), имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

**1.3. «Участник»/«Участник долевого строительства»** - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**1.4. «Земельный участок»** - земельный участок, расположенный по адресу: Калужская обл., г. Калуга, ул. Комфортная д.1, имеющий общую площадь 15215 кв.м., кадастровый номер: 40:26:000374:1568, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), для иных видов жилой застройки, принадлежащего Застройщику на праве аренды, что подтверждается Договором аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка от 20.10.2020г. №609/20, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области 02.11.2020г. за № 40:26:000374:1568-40/061/2020-6.

**1.5. «Объект недвижимости»** - Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Калужская область, город Калуга, район Правобережье, квартал 23, Жилищный комплекс «Комфорт Парк», строительство которого осуществляется на земельном участке, указанном в п. 1.4 настоящего Договора, на основании утвержденного проекта и документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный адрес Объекта недвижимости будет

Застройщик \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Участник

уточнен после его ввода в эксплуатацию.

Основные показатели Объекта недвижимости согласно проекту и декларации о начале выполнения строительных работ указаны в п.2.1.1 настоящего договора.

**1.6. «Объект долевого строительства»** - жилое помещение (Квартира), доля в общем имуществе в Объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящие в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.7. «Разрешение на строительство»** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации на строительство Объекта недвижимости требованиям градостроительных регламентов, проекту планировки территории и удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с утвержденной проектной документацией.

**1.8. «Окончание строительства Объекта недвижимости»** - получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию (декларации о готовности объекта к эксплуатации) в установленном законодательством порядке.

**1.9. «Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.10. «Общая площадь Квартиры»** - ориентировочная (проектная) сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий.

Общая площадь Квартиры определяется согласно п.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ и используется Сторонами в целях технической инвентаризации и кадастрового учёта Квартиры, государственной регистрации права собственности на Квартиру.

**1.11. «Общая приведённая площадь Квартиры»** - сумма Общей площади Квартиры (с коэффициентом 1) и площади лоджий (с понижающим коэффициентом 0,5). Общая приведенная площадь Квартиры определяется в п.1 ст. 5 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и используется Сторонами в целях определения цены Договора.

**1.12. «Окончательная Общая площадь»** - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения ( в т.ч. балконов/ лоджий), которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ и/или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**1.13. «Технические характеристики Объекта долевого строительства»** - предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, незаконченном строительством на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

**1.14. «БТИ»** - орган (юридическое или физическое лицо - индивидуальный предприниматель (кадастровый инженер)), уполномоченный на проведение кадастровых работ, мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем.

**1.15. «Регистрирующий орган»** – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**1.16. «Федеральный закон № 214-ФЗ»** - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

**1.17. «Эскроу-агент (Акцептант)»** – 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: 8-800-200-57-03 (далее по тексту – «Эскроу-агент (Акцептант)/ПАО Сбербанк»).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.1.** Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для участия в долевом строительстве Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением третьих лиц (Генподрядчика, подрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.5 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.2 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить денежные средства в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

**2.1.1.** В соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора Объектом долевого строительства, подлежащим передаче Участнику после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, является Объект долевого строительства (квартира), имеющий следующие основные характеристики (в соответствии с п.1 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ):

### Основные характеристики Объекта недвижимости

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Вид   | многоквартирный дом        |
| Назначение  | жилое                      |
| Этажность   | 18                         |
| Общая площадь Объекта недвижимости                                      | 844,8 кв.м.                |
| Общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения |                            |
| Общая площадь квартир (с учетом летних помещений)                       | 9299,5 кв.м.               |
| Количество квартир  | 170 шт.                    |
| Материал наружных стен  | Легкобетонные блоки 200 мм |
| Материал поэтажных перекрытий   | МОНОЛИТ                    |
| Класс энергоэффективности   | А                          |
| Сейсмостойкость   | С5                         |

### Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Застройщик \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Участник

|   |       |
|---|-------|
| <b>Назначение</b>   | жилое |
| <b>Секция</b>   |       |
| <b>Этаж</b>   |       |
| <b>Строительный (проектный) номер</b>   |       |
| <b>Количество комнат</b>  |       |
| <b>Площадь комнат (кв. м)</b>   |       |
| <b>Площадь вспомогательных помещений (кв. м)</b>  |       |
| <b>Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) (кв. м)</b>   |       |
| <b>Площадь балконов, лоджий, веранд и террас (кв. м)</b>  |       |
| <b>Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с балконами, лоджиями, верандами и террасами с применением понижающих коэффициентов) (кв. м)</b> |       |

**2.1.2.** 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) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, содержится в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

План Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения планируемых площадей помещений в составе Объекта долевого строительства.

**2.2.** Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.6, 4.7, 4.8, 4.9 настоящего Договора.

Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными.

**2.3.** Окончательная Общая площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

**2.4.** Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) согласно проектной документации и получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимого имущества – **4 квартал 2022 г.**

**2.5.** Стороны обязуются не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора обратиться в регистрирующий орган для его регистрации, при условии предоставления Участником документов, предусмотренных действующим законодательством РФ для осуществления государственной регистрации.

**2.6.** Право собственности Участника на Объект долевого строительства после

передачи Участнику Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 6 настоящего Договора подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**2.7.** Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в ПАО Сбербанк (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru), и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

Настоящим Застройщик соглашается на использование Участником простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу на условиях Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц в подразделениях ПАО Сбербанк.

**2.8.** Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника и Застройщика путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Участника.

Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу – агентом заявления на открытие счета эскроу, представленного Участником, и предоставления Участником и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

### **3. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

**3.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ и другими нормативными актами Российской Федерации, действующими на момент заключения настоящего Договора.

**3.2.** Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

**3.2.1.** Договор аренды находящегося в муниципальной собственности земельного участка от 20.10.2020г. №609/20, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области 02.11.2020г. за № 40:26:000374:1568-40/061/2020-6.

**3.2.2.** Разрешение на строительство, выданное Городской Управой г. Калуги 12.07.2021 № RU40-301000-026-2021 (№6498-пи).

**3.2.3.** Положительное заключение экспертизы проектной документации № 40-2-1-2-038228-2019 от 26 декабря 2019г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «Судебная и негосударственная строительная экспертиза «ГАРАНТ ЭКСПЕРТ»», (Свидетельство на право проведения экспертизы проектной документации RA.RU.610710 №0000666, выдано 10.03.2015г.).

**3.2.4.** Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф).

**3.3.** До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил

Участника с документами, указанными в Приложении № 3 к настоящему Договору, в том числе с проектной декларацией.

**3.4.** Внесение изменений в какие-либо документы (их замена), указанные в пункте 3.2. настоящего Договора, не влечет внесение изменений в настоящий Договор.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

**4.1.** Под ценой Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также сумма экономии средств (в случае ее образования) при строительстве Объекта недвижимости, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Федеральным законом № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником.

**4.2.** Цена Договора согласована Сторонами и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_) рублей (далее – Цена Договора), что соответствует долевого участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв. м проектной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_) рублей за один квадратный метр проектной площади Объекта долевого строительства. Площадь лоджий (балкона) учитывается в общую площадь с понижающим коэффициентом 0,5. Цена Договора НДС не облагается.

**4.3.** Участник обязуется внести денежные средства, указанные в п. 4.2 настоящего Договора, на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**4.3.1. Эскроу-агент/ Акцептант:**

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: 8-800-200-57-03.

**4.3.2.** Участник/ Депонент: ФИО, Паспортные данные, дата рождения (иные реквизиты, идентифицирующие клиента).

**4.3.3.** Застройщик / Бенефициар: (запись о создании общества внесена в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 08.08.2006, ОГРН 5067746006686, ИНН 7705745968, КПП 770501001, адрес места нахождения: 115035, г. Москва, Космодамианская набережная, д.36).

**4.3.4.** Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей

**4.3.5.** Срок условного депонирования денежных средств: до \_\_\_\_\_.2022.

**4.3.6.** Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1.1. настоящего Договора.

**4.3.7.** Срок перечисления Депонентом Депонируемой суммы: в соответствии с п. 4.4. настоящего договора. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации настоящего Договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**4.3.8.** Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: Депонируемая сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованных Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Застройщик \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Участник

- Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, либо сведений о размещении данной информации в Единой информационной системе жилищного строительства.

Депонированная сумма перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на р/с р/с 40702810222240008872 в Отделении № 8608 Сбербанка России г. Калуга, к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый у Эскроу-агента залоговый счет Застройщика права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику.

**4.3.9.** Эскроу-агент не позднее даты открытия счета эскроу извещает Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом или посредством отправки сведений на бумажных носителях с использованием средств почтовой связи либо курьерской службой, нарочно.

**4.3.10.** Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета эскроу. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу - агенту документы, указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

Реквизиты счета Участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета эскроу.

**4.4.** Участник обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора внести на счет эскроу цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере и порядке, указанном в пунктах 4.2., 4.3 настоящего Договора.

**4.5.** Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу у Эскроу-агента, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

**4.6.** Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Окончательной общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м.

В случае отклонения Окончательной общей площади Объекта долевого строительства от Общей площади Объекта долевого строительства до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

**4.7.** В случае изменения Окончательной площади Объекта долевого строительства по отношению к площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.2. настоящего Договора. Окончательная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**4.8.** Если Окончательная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м, то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десять) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами передаточного акта. При этом в назначении платежа в обязательном порядке указываются: реквизиты настоящего Договора (номер и дата) и фамилия, имя, отчество Участника. Доплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на залоговый счет Застройщика открытый в ПАО Сбербанк. Реквизиты счета указываются в уведомлении Застройщика.

**4.9.** Если Окончательная общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Общей площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв. м, то Участнику возвращается разница в течение 90 календарных дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

**4.10.** В случае просрочки Участником внесения платежа (-ей) в счет оплаты цены Договора в течение более чем два месяца или нарушения сроков внесения платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

**4.11.** Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

**4.12.** Цена Договора, указанная в пункте 4.2 настоящего Договора, подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

**4.13.** Неизрасходованные денежные средства Участника, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией (экономией) Застройщика, которая остается в его распоряжении.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязан:**

**5.1.1.** Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

**5.1.2.** Обеспечить строительство Объекта недвижимости в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

**5.1.3.** Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, сроки и с соблюдением требований раздела 6 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с разделом 4 настоящего Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

**5.1.4.** Направить своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

**5.1.5.** В установленном законодательством Российской Федерации порядке и объеме передать в регистрирующий орган все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.



**5.1.6.** В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), обязуется направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Об изменении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику стороны должны подписать дополнительное соглашение.

В случае, если в течение 10 (десяти) дней с даты получения информации и предложения, предусмотренных настоящим пунктом, Участник не направит в адрес Застройщика отказ от изменения срока передачи Объекта долевого строительства, изменение срока считается согласованным Участником.

**5.1.7.** В случае изменения проектной документации по строительству Объекта недвижимости, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что изменения проектной документации Объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в результате которого размер превышения изменения общей площади Объекта долевого строительства составляет не более пяти процентов от указанной площади, является допустимым и не является существенным.

**5.1.8.** В установленные настоящим Договором сроки получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**5.1.9.** Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

**5.2.** Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

**5.3.** Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (соглашения, на основании которого производится уступка права требования Участника по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора за отдельную плату.

**5.4. Участник обязан:**

**5.4.1.** До ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

**5.4.2.** Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

**5.4.3.** Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей).

**5.4.4.** Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора и государственную пошлину за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

**5.4.5.** Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии

зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участника. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник.

**5.4.6.** Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, и выполнять все зависящие от него действия, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора.

**5.4.7.** Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

**5.4.8.** В течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика о любых изменениях своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе, сведений об изменении фамилии, имени, отчества, адреса проживания и регистрации, почтового адреса, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных. Уведомление направляется ценным письмом с описью вложения или вручается под расписку уполномоченному представителю Застройщика. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

**5.4.9.** Заключая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на образование в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из исходного земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости (пункт 1.4 Договора), нового земельного участка (новых земельных участков), а также на уточнение иных характеристик Земельного участка (изменения границ, уменьшения площади). В указанных случаях дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства на образование нового земельного участка (новых земельных участков) и/или на изменение характеристик исходного Земельного участка не требуется. Однако, в случае требования государственных органов (в том числе государственного регистратора), Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие на действия, предусмотренные настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего запроса Застройщика.

Стороны договорились, что в указанных в настоящем пункте случаях изменение характеристик вновь образованного земельного участка, на котором будет расположен Объект недвижимости, осуществляется без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору с информированием об этом Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, размещенную в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте наш.дом.рф.

**5.4.10.** До оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства 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.), не производить каких-либо действий по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства. Перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства допускается только в установленном законодательством РФ порядке после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

Участник проинформирован, что в случае проведения самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки ему может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**5.4.11.** До оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства не проводить работы, затрагивающие фасад Объекта недвижимости и его

элементы (включая установку снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений, остекление балконов, лоджий и т.п.), не осуществлять никаких изменений и работ в отношении Общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения данного условия Участник несет все затраты по приведению имущества в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика, кроме того, уплачивает Застройщику штраф, предусмотренный Договором.

**5.4.12.** В целях предотвращения нарушения целостности вентилируемого фасада Объекта недвижимости и сохранения архитектурного облика Объекта недвижимости настоящим Участник подтверждает свою осведомленность о необходимости соблюдения технологии крепления внешних блоков при оснащении Объекта долевого строительства (Квартиры) кондиционером, сплит-системой (далее - «Кондиционер») и обязуется в случае установки Кондиционера выполнить монтаж внешних блоков Кондиционеров исключительно на специально предусмотренные проектом и оборудованные Застройщиком места (кронштейны для монтажа внешних блоков).

**5.4.13.** С момента подписания передаточного акта или иного документа, подтверждающего принятие Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, оплачивать управляющей организации, которая назначена или избрана, либо с которой Застройщиком заключен договор на управление Объектом недвижимости в соответствии с Жилищным кодексом РФ, плату за помещение (включая плату за содержание общего имущества) и коммунальные услуги. Плата вносится независимо от заключения Участником отдельных договоров с управляющей организацией. В случае если Застройщик внес указанную плату управляющей организации после передачи Объекта долевого строительства Участнику, последний обязан компенсировать Застройщику оплаченную сумму в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования Застройщика.

**5.4.14.** Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

**5.4.15.** Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с настоящим Договором в полном объеме и подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

**5.4.16.** В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

#### **5.5. Застройщик вправе:**

**5.5.1.** Вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

**5.5.2.** В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ.

**5.5.3.** Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Объекте недвижимости, а также инвестиционные и иные предусмотренные законом договоры для обеспечения строительства (создания) Объекта недвижимости.

**5.5.4.** Осуществлять строительство (создание) Объекта недвижимости собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

**5.5.5.** Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами Российской Федерации.

**5.5.6.** Передавать в залог права аренды Земельного участка, а также в процессе строительства без дополнительного письменного согласия Участника осуществлять регистрацию объекта незавершенного строительства и передавать его в залог ПАО Сбербанк.

**5.5.7.** Застройщик вправе по своему усмотрению выбрать для проведения обмеров Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (ранее и далее по тексту Договора - юридическое лицо, оказывающее услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета).

Подписывая настоящий Договор, Участник выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком самостоятельно и на его усмотрение юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким юридическим лицом работ по обмерам Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства), при условии, что данное юридическое лицо соответствует требованиям Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

**5.6. Участник вправе:**

**5.6.1.** Требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом №214-ФЗ и иными законодательными актами Российской Федерации.

**5.6.2.** Получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения Обязательств по настоящему Договору.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ**

**6.1.** Окончание строительства Объекта недвижимости оформляется Разрешением на ввод в эксплуатацию, которое удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта недвижимости требованиям к строительству объектов капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

**6.2.** Срок передачи Объектов долевого строительства, входящих в состав Объекта недвижимости, для всех участников долевого строительства является единым и определяется периодом в 6 (Шесть) месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, но не позднее 30.06.2023 года.

**6.3.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного пунктом 6.2 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

**6.4.** Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника или вручается Участнику лично под расписку.

Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в Сообщении.

**6.5.** Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном "Федеральным законом № 214-ФЗ" и настоящим договором. К передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого

строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**6.6.** Участник в период с даты получения уведомления до даты передачи Объекта долевого строительства, указанной в уведомлении, должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Объект долевого строительства. О дате и времени осмотра Объекта долевого строительства Стороны предварительно договариваются по телефону или по электронной почте, указанных в уведомлении. По результатам осмотра Объекта долевого строительства Сторонами составляется Акт осмотра Объекта долевого строительства. Участник, осмотревший Объект долевого строительства, обязан прибыть для подписания Передаточного акта по адресу и в срок, указанные в уведомлении.

**6.7.** При наличии у Участника каких-либо замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, Стороны до подписания Передаточного акта подписывают Акт осмотра Объекта долевого строительства с замечаниями. При этом в Акте осмотра указываются все имеющиеся у Участника замечания к качеству или отделке Объекта долевого строительства. Застройщик со своей стороны обязан в течение 20 рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в Акте осмотра, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник обязуется обеспечить доступ в Объект долевого строительства уполномоченным представителям для устранения замечаний. Не допускается устранение недостатков силами Участника с возложением расходов на Застройщика. Несоблюдение этого условия влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока.

**6.8.** При наличии у Участника замечаний по недостаткам Объекта долевого строительства, являющихся существенными, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, Участник вправе отказаться от подписания Передаточного акта и обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты осмотра Объекта долевого строительства.

**6.9.** При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик по истечении одного месяца со дня окончания срока, предусмотренного пунктами 6.2, 6.3, 6.4 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Участник осведомлён о том, что в случае невозможности вручения Участнику почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта долевого строительства ввиду отсутствия Участника по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника от его получения, для Участника существует риск быть неосведомлённым о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

**6.10.** В случаях, указанных в п. 6.9 настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию Объекта недвижимости соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

**6.11.** Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства

является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора, если сроки исполнения обязательства по оплате наступили, но оно не исполнено.

**6.12.** При возникновении у Участника права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте недвижимости, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

**6.13.** Стороны пришли к соглашению, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**6.14.** С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать Договору, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

**7.2.** Свидетельством надлежащего качества Объекта долевого строительства и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

**7.3.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

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

**7.5.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**7.6.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушения Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства (Приложение \_\_\_\_ к настоящему Договору) и/или Объекта недвижимости в целом.

**7.7.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства

возникли вследствие 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.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

**8.1.** Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8.2.** В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.3.** В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**8.4.** Штрафные санкции, указанные в данном разделе настоящего Договора, оплачиваются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

**8.5.** Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от надлежащего выполнения возложенных на них обязательств.

**8.6.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

**8.7.** Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются Стороной или уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заинтересованная Сторона вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства в соответствии требованиями действующего законодательства.

**8.8.** В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.п. 5.4.10, 5.4.11 Договора, Участник несет все затраты по приведению Квартиры и (или) общего имущества в Объекте недвижимости в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ) и возмещает Застройщику связанные с этим убытки, а также по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п. 4.2 Договора).

**8.9.** В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.4.12, Участник долевого строительства по требованию Застройщика обязан уплатить штраф в размере 10 % (Десяти процентов) от цены Договора (п. 4.2 Договора), а также обязуется в течение 10 дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика произвести демонтаж конструкций (оборудования и т.п.) за свой счет и своими силами.

**8.10.** Участник полностью отдает себе отчет в том, что к нему также могут быть применены меры административной ответственности.

## 9. УСЛОВИЕ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ

**9.1.** Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах эскроу, открытых в ПАО Сбербанк в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона 214-ФЗ.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

**10.1.** Уступка Участником права требования третьему лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии одновременного предварительного письменного согласования такой уступки Застройщика, а также уплаты Застройщику комиссии в размере 1,5 (одна целая пять десятых) процента от Цены Договора.

**10.2.** Уступка Участником права требования по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Договором, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

**10.3.** Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему (в случае их составления и подписания Сторонами) и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**10.4.** Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

**10.5.** Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство, переоборудование Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости, а также работы, которые затрагивают фасад Объекта недвижимости и его элементы (в том числе: любое остекление лоджий и/или балконов, и/или веранд и/или террас, установка снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости), без одновременного письменного согласия Застройщика, Залогодержателя и надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В случае нарушения предусмотренного этим пунктом условия настоящего Договора, Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

В этом случае Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями, в том числе обязуется за счет собственных средств устранить произведенные изменения Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

**10.6.** Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство обособленных встроено-пристроенных и



иных помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

**10.7.** Стороны гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора, ими получены согласия и разрешения, необходимые и достаточные для заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**10.8.** Любая информация (техническая, юридическая, финансовая, коммерческая и иная информация), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

**10.9.** Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию, полученную ими в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 6 лет с даты прекращения настоящего Договора, какому-либо третьему лицу без предварительного письменного разрешения друг друга и обязуются использовать ее только для целей, достигаемых в рамках настоящего Договора.

**10.10.** Стороны не будут допускать прямого или косвенного воспроизведения и распространения любой информации, которая была передана другой Стороной в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, если только такое воспроизведение и распространение не может быть классифицировано как деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора, не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации.

**10.11.** За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

**10.12.** Не является нарушением конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по законному требованию правоохранительных и иных уполномоченных государственных органов, а также в других предусмотренных законодательством случаях.

**10.13.** Стороны договорились, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости, иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.5. настоящего Договора.

**10.14.** Участник предупрежден и дает свое согласие, а Застройщик вправе без получения дополнительного согласия Участника пользоваться и распоряжаться земельным участком, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить иные здания и сооружения на земельном участке и иным образом распоряжаться земельным участком, а также осуществлять корректировку (уточнение, изменение) границ и иных характеристик земельного участка любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе, но не исключая: осуществлять межевание земельного участка, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка для определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием земельных участков из исходного земельного участка, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Все указанные действия не влекут внесения изменений и дополнений в настоящий Договор.

**10.15.** Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства Объекта недвижимости, в изменение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участник согласен на корректировку и изменение границ земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в

проект строительства Объекта недвижимости.

**10.16.** Стороны договорились, что Застройщик вправе передавать в залог права аренды Земельного участка ПАО Сбербанк, а также в процессе строительства без дополнительного письменного согласия Участника осуществлять регистрацию объекта незавершенного строительства и передавать его в залог ПАО Сбербанк.

**10.17.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, планировочные решения, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства, а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную и рабочую документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

**11.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

**11.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

**11.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

## **12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**12.1.** Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

**12.2.** Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим

законодательством Российской Федерации.

**12.3.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

**12.4.** С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

**12.5.** Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

**12.5.1.** Приложение № 1 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

**12.5.2.** Приложение № 2 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе.

**12.5.3.** Приложение № 3 «Перечень документов для ознакомления Участника» - на 1 (одном) листе.

**12.6.** Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством.

**12.7.** Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

**12.8.** Лица, которые подписали настоящий Договор, подтверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего Договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по настоящему Договору; при заключении настоящего Договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; настоящий Договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; настоящий Договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых для Участника обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной).

**12.9.** Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения под подпись Стороне настоящего Договора или его уполномоченному представителю, или заказной корреспонденцией с описью вложения по согласованным адресам. Надлежащим уведомлением также признается уведомление путем направления электронной

корреспонденции при условии использования для переписки между отправителем и получателем только тех адресов электронной почты, которые указаны в настоящем Договоре.

**12.10.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**12.11.** Договор составлен в четырех идентичных экземплярах (либо по количеству участников): два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

### 13. АДРЕСА, ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**  
**ОБЩЕСТВО**  
**С ОГРАНИЧЕННОЙ**  
**ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ**  
**ЗАСТРОЙЩИК**  
**«МОСКОВСКАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ**  
**ГРУППА»**

**Участник:**  
 Гражданин(ка) РФ

---

115035, г. Москва, Космодамианская  
 набережная, д.36,  
 Телефон: +7(495)651-63-20,  
 Адрес электронной почты:  
[office@mos-ig.ru](mailto:office@mos-ig.ru),  
 ОГРН 5067746006686,  
 ИНН 7705745968,  
 КПП 770501001  
 р/с 40702810222240008872 в Отделении №  
 8608 Сбербанк России г. Калуга,  
 к/сч 30101810100000000612, БИК 042908612

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Мартынов С.А.**  
 М. П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

С условиями Договора и приложениями к нему ознакомлен(а) в полном объеме, экземпляр договора и приложений к нему получил(а):

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Застройщик \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Участник

Приложение № 1 к Договору  
участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**ПЛАН (поэтажный)**  
**Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства**

**Объект долевого строительства:**

этаж - \_\_\_\_\_;  
секция – \_\_\_\_\_;  
общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.;  
количество комнат – \_\_ (\_\_\_\_\_);  
строительный номер – \_\_\_\_\_.

**ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:**

\_\_\_\_\_ **Мартынов С.А.**

М. П.

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Застройщик \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Участник

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее - Объект) должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

**1.** Стороны согласовали следующие требования к внутренней отделке, техническим характеристикам и оснащению оконченного строительством Объекта:

оконные блоки – из ПВХ профиля, с стеклопакетом;

входные двери;

отделка помещений: стены – без отделки, сан. узлы без отделки; полы – без отделки, выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется; потолок – без отделки;

электротехнические работы - ввод в помещение;

счетчики (*устанавливаются в местах общего пользования*) – электрический, учета тепла;

счетчики холодной и горячей воды (*устанавливаются внутри квартиры*);

отопление – водяное, полимерные трубы, радиаторы;

вентиляция – отверстия под естественную вентиляцию.

водоснабжение – ввод в помещение.

**2.** Объект подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе **без осуществления поставки материалов и оборудования**:

- установки внутриквартирных дверей;

- установки полотенцесушителей;

- чистовой отделки квартир, балконов и лоджий;

- внутриквартирной разводки водопровода, и канализации с установкой сантехприборов;

- установки электрозвонков;

- установки подоконников.

**3.** Сантехнические работы заканчиваются устройством заглушек на системах канализационного стока. Полотенцесушитель в санузле не устанавливается.

**4.** Электромонтажные работы не включают в себя внутриквартирную разводку.

**5.** Стоимость внутриквартирных отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены.

**6.** Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 2 настоящего приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

**7.** Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта.

**ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:**

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_ Мартынов С.А.

М. П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Застройщик \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Участник

Приложение № 3 к Договору  
участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ**  
**документов для ознакомления Участника**

Застройщик предъявил Участнику для ознакомления надлежаще заверенные копии или оригиналы следующих документов:

1. Договор аренды земельного участка № \_\_\_\_\_, находящегося в муниципальной собственности, заключенного между Администрацией \_\_\_\_\_ и Застройщиком, зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру за № \_\_\_\_\_.
2. Разрешение на строительства, выданное \_\_\_\_\_ .\_\_\_\_\_.2021 № \_\_\_\_\_.
3. Положительное заключение экспертизы проектной документации \_\_\_\_\_, выданное \_\_\_\_\_.
4. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте: наш.дом.рф
5. Проектная документация с изменениями и дополнениями (при их наличии).

**С указанными выше документами ознакомлен(а) в полном объеме.**

Участник: Гражданин(-ка) \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Застройщик \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Участник