

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Москва

« ____ » _____ 202 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЛЬФА», ОГРН 1207700449263, ИНН/КПП 9724029635/772401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 117105, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Нагатино-Садовники вн.тер.г. ул. Нагатинская, д.1, этаж 1, помещ. 3, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя Осауленко Романа Владимировича, действующего на основании доверенности № В59894В1-9835-455А-894Е-F0D56B29F69D от 06.02.2025 года, удостоверенной нотариусом города Москвы Лысяковой Ольгой Сергеевной, зарегистрировано в реестре за № 77/782-н/77-2025-2-362, с одной стороны, и **мтГражданин РФ мтКлиентВсеПаспортДанные, СНИЛС: мтСНИЛС, мтИменуемый_склон, именуемый в дальнейшем «Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** – земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности, кадастровый номер 77:18:0170215:8, площадью 8221 кв. м., расположенный по адресу: **Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, улица Медовая Долина, земельный участок 6.**

1.2. **Торгово-развлекательный комплекс «Крекшино»** – нежилой многофункциональный комплекс общественно-торгового назначения, с объектами коммунальной и дорожной инфраструктуры строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по адресу: **Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, улица Медовая Долина, земельный участок 6.**

Указанный в настоящем пункте Договора, адрес является строительным адресом и после завершения строительства, Объекту будет присвоен почтовый адрес.

1.3. **Объект** – нежилое здание - Торгово-развлекательный комплекс «Крекшино», общей площадью 12 217,51 кв.м., строящийся Застройщиком на Земельном участке, в состав которого будет входить Объект долевого строительства.

Объект и его характеристики содержатся в документации, указанной в п.п. 2.2.2, 2.2.3 Договора, и приведены в Приложении №1 к Договору.

1.4. **Объект долевого строительства** – нежилое помещение, характеристики которого указаны в Приложении №1 к Договору, и доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество Объекта, которые подлежат передаче Застройщиком Участнику после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию при условии выполнения Участником всех принятых на себя в соответствии с Договором обязательств.

1.5. **Общее имущество Объекта** – помещения Объекта, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного нежилого помещения в Объекте, состав которых установлен в проектной документации и проектной декларации.

1.6. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Объекта на основании полученного Разрешения на строительство.

1.7. **Участник** – физическое или юридическое лицо, являющееся участником долевого строительства, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.8. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Торгово-развлекательного комплекса.

1.9. **Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.10. **Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией как сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, с учетом площади помещений вспомогательного назначения веранд без понижающего коэффициента, лоджий, балконов, террас, с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

1.11. **Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте, о находящихся в нем нежилых помещениях, в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

1.12. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь, которая определяется по окончании строительства Объекта на основании Технического плана, подготовленного на основании обмеров, проведенных уполномоченным органом или специализированной организацией, осуществляющими учет и/или техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, с учетом площади балконов и лоджий, с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий, балконов и террас, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства.

При определении Общей приведенной площади Объекта долевого строительства не учитываются отделочные и иные работы, влияющие на площадь Объекта долевого строительства.

1.13. **Уполномоченный банк (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

1.14. **Счет эскроу** – счет для расчетов по Договору, открываемый в соответствии с Федеральным законом 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».

1.15. **Орган регистрации прав** – Федеральный орган исполнительной власти (в т. ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее – «Закон №214-ФЗ»).

2.2. Правовым основанием для заключения Договора является:

2.2.1. Договор купли-продажи земельного участка от 20.12.2022 года, право собственности Застройщика зарегистрировано 08.02.2023, рег. номер 77:18:0170215:8-77/051/2023-14.

2.2.2. Разрешение на строительство № 77-18-021864-2024 от 18.12.2024 г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

2.2.3. Проектная декларация, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте единой системы жилищного строительства (ЕИСЖС) – www.наш.дом.рф.

2.3. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями Договора, а также с содержанием документов, указанных в п. 2.2. Договора.

2.4. В силу того, что расчеты по Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Объект на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона №214-ФЗ в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику расположенный в Объекте, Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и при наличии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Объект долевого строительства.

3.2. В соответствии с Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении №1 к Договору.

План Объекта долевого строительства, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже, согласован Сторонами и указан в Приложении №1 к Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, а также смену строительных материалов и оборудования при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям Договора.

Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в Приложении №1 к Договору, относятся к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства

Перечень внутренней отделки Объекта долевого строительства указан в Приложении №2 к Договору.

3.3. Участник ознакомлен с местоположением Объекта, а также ознакомлен и согласен с расположением Объекта долевого строительства относительно сторон света, удаленности от основных транспортных магистралей и водных ресурсов.

3.4. Участник уведомлен, что при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3.5. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3.6. Право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, находится в залоге/ипотеке у Публичного акционерного общества "Сбербанк России" (ИНН: 7707083893, ОГРН: 1027700132195) на основании Договора ипотеки № ДИ03 400G00JJS, выдан 30.06.2023 года, номер государственной регистрации: 77:18:0170215:8-77/055/2023-17 от 07.07.2023 года.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора составляет _____ руб. (_____ рублей _____ копеек), в том числе НДС-20 %, и рассчитывается как произведение размера Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства на цену 1 (одного) кв. м. Объекта долевого строительства, согласованную Сторонами в размере _____ руб. (_____ рублей _____ копеек).

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 4.3. - 4.5. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

4.3. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства превысит Проектную общую приведенную площадь Объекта долевого строительства равно или более чем на 4%, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв. м., указанного в п. 4.1. Договора, на разницу между Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)) и Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору.

4.4. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится равно или более чем на 4%, Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) кв. м., указанного в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору, и Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства (указанной в Техническом плане (техническом паспорте, экспликации)).

4.5. На основании Технического плана после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства относительно Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства).

4.6. В случае превышения Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства (п. 4.3. Договора), указанной в Приложении №1 к Договору, Участник в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления обязан произвести оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении согласно п. 4.5. Договора. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7. В случае уменьшения Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства (п. 4.4. Договора), указанной в Приложении №1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника письменного заявления, путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в заявлении.

4.8. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику санкций, предусмотренных Законом №214-ФЗ, Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.9. За счет денежных средств Участника после раскрытия Счетов эскроу (и/или в случаях, предусмотренных Договором, поступивших на расчетный счет Застройщика) Застройщик возмещает или оплачивает расходы, произведенные только в рамках целевого использования.

Целевым использованием средств в рамках Договора признаются расходы Застройщика, связанные со строительством (созданием) Объекта, указанные в разделе 10 Договора.

4.10. Участник осведомлен о том, что в соответствии с действующим законодательством Российской

Федерации, в том числе с порядком ведения кадастрового (инвентаризационного) учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, государственной регистрации подлежат сумма площадей помещений, при этом площади балконов, лоджий, государственной регистрации не подлежат, однако находят свое отражение в техническом паспорте помещения.

Участник согласен, что отсутствие указаний в техническом плане на Объект, а в последующем и выписке из единого государственного реестра недвижимости общей площади Объекта долевого строительства без указания в его составе площади лоджий, балконов, не считается уменьшением Фактической площади Объекта долевого строительства, не является нарушением Застройщиком своих обязательств по Договору, не влечет изменение порядка проведения взаиморасчетов между Сторонами и возврат денежных средств Участнику за указанные площади.

5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Расчеты по настоящему Договору осуществляются в следующем порядке:

Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, оплачивается Участником путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) Счет эскроу не позднее 30.11.2027 г.

5.2. Оплата по настоящему Договору на Счет эскроу производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ, с учетом следующего:

Депонент: Участник;

Уполномоченный банк (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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АЛЬФА».

Депонируемая сумма: _____ руб. (_____ рублей _____ копеек)

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации..

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: **р/счет 40702810840000102709, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, в ПАО Сбербанк**

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующего документа: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

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

5.3. По соглашению Сторон до момента оплаты денежных средств в размере _____ руб. (_____ рублей _____ копеек), указанных в п. 5.1., путем зачисления денежных средств на Счет эскроу, Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора осуществляет резервирование денежных средств посредством открытия безотзывного покрытого аккредитива на следующих условиях:

Сумма аккредитива: _____ руб. (_____ рублей _____ копеек)

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву: **ПАО Сбербанк;**

Срок действия аккредитива: 45 (сорок пять) календарных дней;

Исполнение аккредитива осуществляется не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком, либо его законным представителем в Исполняющий банк следующих документов:

1) настоящего Договора в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон или настоящего Договора в письменной форме (скан-копии в электронном виде), подписанного Сторонами;

2) выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости на бумажном носителе или в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, содержащей сведения о государственной регистрации Договора.

После предоставления указанных документов денежные средства с аккредитива зачисляются на Счет эскроу, открытый Участником в Уполномоченном банке (эскроу-агенте), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором Счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником и Уполномоченным банком (эскроу-агентом) в соответствии с Законом №214-ФЗ.

Затраты Банка-эмитента, Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по Аккредитиву, относятся на счет Участника в соответствии с тарифами Банка-эмитента, Исполняющего Банка.

Если Эскроу-агент не сможет получить денежные средства по Аккредитиву по причинам, вызванным действиями/бездействиями Участника, либо в случае приостановки государственной регистрации Договора, Участник будет обязан продлить срок действия Аккредитива. В противном случае, Участник будет считаться нарушившим срок платежа.

5.4. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке Счет эскроу.

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

5.6. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора Счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора Счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется после ввода Объекта в эксплуатацию, но **не позднее 31.12.2026 г.** (далее – «Срок Передачи»).

6.2. Обязательства Застройщика по Договору по передаче Участнику Объекта долевого строительства могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6.3. Объект долевого строительства считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи (далее – «Акт»), либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям Договора и требованиям Закона №214-ФЗ.

6.4. В Акте или в одностороннем Акте, или ином документе о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям Договора и требованиям Закона №214-ФЗ указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Акт по усмотрению Сторон.

6.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи уведомляет Участника о завершении строительства Объекта в соответствии с Договором и получении им Разрешением на ввод Объекта в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта долевого строительства, а также о необходимости принятия Участником по Акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в разделе 15 Договора, либо вручается Участнику лично под расписку.

6.6. Участник обязуется в срок, установленный Застройщиком в соответствии с п. 6.1. Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 6.5 Договора) осуществить фактический осмотр Объекта долевого строительства и подписать Акт осмотра.

6.6.1. В случае отсутствия дефектов и/или недоделок в Объекте долевого строительства в Акте осмотра фиксируется отсутствие у Участника замечаний, что подтверждает готовность Участника принять Объект долевого строительства, после чего Участник в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Акта осмотра должен прибыть в офис Застройщика для подписания Акта.

6.6.2. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства недостатков, Стороны включают перечень дефектов и/или недоделок в Акт осмотра.

Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней рассмотреть Акт осмотра и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства.

6.6.2.1. В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов) не препятствующих его использованию, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика, принять Объект долевого строительства и подписать Акт, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты, указанные в Акте осмотра, в срок не позднее 45 (сорок пять) дней с момента его подписания.

6.6.2.2. В случае наличия существенных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), препятствующих его использованию, Застройщик обязуется устранить дефекты, указанные в Акте осмотра в срок не позднее 45 (сорок пять) дней с момента его подписания.

После устранения Застройщиком указанных в Акте осмотра существенных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов) Участник обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

6.7. При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме и его соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта долевого строительства каких-либо существенных недостатков.

6.8. Участник не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте осмотра.

6.9. Отказ Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта в соответствии с условиями Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 6.5. Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Акта.

6.10. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Односторонний Акт, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись. При этом под отказом Участника от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника за получением уведомления.

6.11. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику по Акту (в том числе с даты составления одностороннего акта) Участник несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества здания (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого участия и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого участия, находящегося в нем имущества и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника в общем имуществе.

6.12. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту – «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.13. В случае если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта долевого строительства срок условного депонирования, предусмотренный Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со Счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

6.14. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства с даты подписанного Сторонами Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства согласно условиям Договора и требованиям Закона №214-ФЗ несет Участник.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

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

7.5. Гарантийный срок на результат ремонтно-отделочных работ, перечень которых указан в Приложении №2 к Договору, в том числе на материалы, используемые при производстве вышеуказанных ремонтно-отделочных работ, составляет 1 (Один) год и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику.

7.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.7. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7.8. Стороны допускают, что площадь помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

8. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8.1. Обязанности Участника:

8.1.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; документ об оплате государственной пошлины, нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

8.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 5 Договора, в том числе с учетом уточнения Цены Договора.

8.1.3. В сроки, предусмотренные разделом 6 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

8.1.4. Участник с даты принятия Объекта долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Объекта и обеспечению Объекта долевого строительства коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Объекта, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Объектом, ремонта и содержания общего имущества Объекта и коммунальных услуг с организацией, определенной Застройщиком (далее – «Управляющая Организация»).

8.1.5. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии с разделом 5 Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из Договора и принятия Объекта долевого строительства.

8.1.6. В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 8.1.1 Договора, на 5 (пять) рабочих дней, обязательства Сторон по Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта долевого строительства третьим лицам.

8.1.7. Подписанием Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

8.1.8. Стороны договорились, что подписанием Договора Участник выражает свое письменное согласие и предоставляет Застройщику право на обработку своих персональных данных для целей надлежащего обеспечения Застройщиком обязательств по Договору в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных. Настоящее согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 4 (четырёх) лет с даты передачи Объекта Участнику. В случае уступки прав по Договору или расторжения, отказа от исполнения Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 4

(четырёх) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

8.1.9. До регистрации права собственности на Объект долевого участия Участник обязуется без согласия Застройщика не производить каких-либо работ по его перепланировке, переустройству, переоборудованию или другие работы, связанные с отступлением от проектной документации Застройщика независимо от наличия/отсутствия отделки в Объекте (в том числе: возведение внутренних перегородок, разводка инженерных коммуникаций, электрики, пробивки проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

8.1.10. Участник имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением указанного в п. 8.1.11. Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им Цены Договора в порядке п. 5.1 Договора, или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, для чего Участник запрашивает у Застройщика документ, подтверждающий оплату Цены Договора;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения Участником письменного документа от Застройщика, подтверждающего оплату Участником Цены Договора.

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия уполномоченного банка (эскроу-агент) и Застройщика на осуществление Участником, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

Участник обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в Орган регистрации прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник и новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк (эскроу-агент) для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

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

8.1.12. Участник, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по Договору в нарушение положений п. 8.1.11 Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (тридцать) процентов от Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

8.1.13. При изменении данных Участника, указанных в разделе 15 Договора, Участник обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

8.2. Обязанности Застройщика:

8.2.1. Организовать строительство Объекта и входящего в его состав Объекта долевого участия.

8.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

8.2.3. Передать Объект долевого участия Участнику в соответствии с условиями Договора.

8.2.4. Застройщик до передачи Объекта долевого участия Участнику обязуется оформить техническую документацию на Объект.

8.2.5. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с условиями Договора.

8.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации для государственной регистрации Договора.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.2. Участник ознакомлен с тем, что Объект строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

10. ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

10.1. Расходы Застройщика, которые должны быть возмещены и/или оплачены за счет средств Участника, размещенных на счетах эскроу и/или в случаях, предусмотренных Договором поступивших на расчетный счет, учитываются отдельно как произведенные в рамках целевого финансирования.

10.2. Использованием по целевому назначению этих средств признается возмещение и/или оплата следующих расходов Застройщика:

10.2.1. Строительство (создание) Объекта, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе объектов инженерной, коммунальной и дорожной инфраструктуры, в соответствии с проектной документацией;

10.2.2. Приобретение земельных участков, на которых осуществляется строительство (создание) Объекта, в том числе объектов инженерной, коммунальной и дорожной инфраструктуры, в собственность или в аренду, уплаты арендной платы за такие земельные участки, а также внесения платы за изменение вида разрешенного использования;

10.2.3. Подготовка проектной и рабочей документации и выполнение инженерных геологических, геодезических, экологических и иных видов изысканий для строительства (создания) Объекта и (или) иных объектов недвижимости, а также проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

10.2.4. Подготовка проектной и рабочей документации и выполнение инженерных геологических, геодезических, экологических и иных видов изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

10.2.5. Строительство, реконструкция в границах земельных участков, правообладателем которых является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;

10.2.6. Внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта (или) иных объектов недвижимости, в том числе объектов инженерной, коммунальной и дорожной инфраструктуры к сетям инженерно-технического обеспечения;

10.2.7. Уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплата процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) Объекта и (или) иных объектов недвижимости, а также строительство (создание) иных объектов недвижимости в случаях, указанных в п. 10.2.8 Договора, покупке земельных участков, на которых осуществляется строительство, предпроектные и проектные расходы, направленные на получение Разрешения на строительство, а также иные расходы в рамках целевого использования средств;

10.2.8. Платежи, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;

10.2.9. Оплата услуг уполномоченного банка по совершению операций с денежными средствами, находящимися на расчетном и обособленных счетах Застройщика;

10.2.10. Уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, уплачиваемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации, в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных штрафов и установленных уголовным законодательством штрафов;

10.2.11. Оплата труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена федеральными законами;

10.2.12. Оплата услуг коммерческих организаций, осуществляющих функции единоличного исполнительного органа застройщика, реализацию инвестиционного проекта, оказывающих услуги технического заказчика, генерального подрядчика, строительного контроля;

10.2.13. Денежные выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

10.2.14. Оплата расходов, связанных с содержанием помещений в Объекте, в том числе плата за коммунальные услуги, в Объекте, для строительства которого привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано, а также плата за коммунальные услуги потребленные в процессе строительства Объекта.

10.2.15. Оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета Объекта и всех помещений в нем, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;

10.2.16. Подготовка площадки для строительства, в том числе демонтаж имеющихся на земельных участках конструкций (при необходимости), вырубка деревьев и прочие работы, необходимые для подготовки строительной площадки;

10.2.17. Оплата иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники.

10.2.18. Прочие расходы, непоименованные, но необходимые для функционирования деятельности Застройщика, бесперебойного строительства (создания) Объекта и иных объектов недвижимости.

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 Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, пандемии, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

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 расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

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 исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) рабочих 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 Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

12. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

12.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (двадцать) календарных дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

13.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Органе регистрации прав и действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств.

13.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом №214-ФЗ или по соглашению Сторон.

13.3. В случае прекращения договора Счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона №214-ФЗ, денежные средства со Счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском

счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона №214-ФЗ.

13.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

13.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем один месяц является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п.13.6. Договора.

В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем один месяц, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном п. 13.6. Договора.

13.6. В случае наличия основания для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренного п. 13.5. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Такое предупреждение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручается Участнику лично под расписку.

При неисполнении Участником такого требования о погашении задолженности Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

13.7. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом №214-ФЗ.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Участник дает свое согласие на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.

Настоящим Участник дает свое согласие на последующее (до и/или после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ.

Участник настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, включая раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, а также на регистрацию права собственности или права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

Участник дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

14.2. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, и иных согласий Участника, В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу, положения п. 14.1 Договора распространяются на нового участника долевого строительства.

14.3. Любая информация о финансовых и иных условиях Договора является конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

14.5. Любые уведомления/требования по Договору совершаются в письменной форме и, если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, по реквизитам, указанным в разделе 15 Договора.

14.6. Уведомления в соответствии с п. 4.5, п. 6.5, пп. 6.6.2.1. - 6.6.2.2. Договора могут быть направлены Застройщиком на указанный Участником в разделе 15 Договора адрес электронной почты или мобильный телефон.

14.7. Стороны признают обязательную силу за перепиской по адресам e-mail, указанным в Договоре, и пересылаемыми посредством нее документами (содержимое электронных писем). Простые распечатки (скриншоты) с почтовых ящиков подтверждают факт обмена документами и другие юридически значимые действия.

14.8. Стороны обязуются сообщать друг другу обо всех случаях взлома или иного несанкционированного доступа к их электронным почтовым ящикам. В отсутствие такого уведомления исполнение, произведенное стороной Договора с учетом имеющейся у нее информации, признается надлежащим и лишает вторую сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

14.9. Стороны признают и соглашаются с тем, что любые письма, заявления, заявки и уведомления, а также любая иная без исключения деловая корреспонденция, отправленная с адресов электронной почты, указанных в Договоре, является исходящей надлежащим образом от уполномоченных представителей сторон и в том случае, когда они не содержат сведений об отправителе.

14.10. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения Договора, утрачивают силу с момента заключения Договора.

14.11. Заключая Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить Договор и выполнить взятые на себя обязательства по Договору;

- лица, подписывающие Договор и все документы, относящиеся к Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- все документы, касающиеся Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Сторонам не известны основания и, как следствие, вероятность возбуждения в отношении Сторон в настоящее время или в обозримом будущем процедуры банкротства, реорганизации или ликвидации;

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

- обязательства, принятые Сторонами на себя в Договоре, являются законными и действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- все положения Договора Участнику разъяснены и понятны им полностью, и возражений у Участника не имеется.

14.12. Договор подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

14.13. Приложения к Договору:

Приложение №1 – «Основные характеристики Объекта и План (схема) Объекта долевого строительства».

Приложение №2 – «Отделка Объекта долевого строительства».

15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

**ООО Специализированный застройщик
«АЛЬФА»**

Участник:

**Участник:
мтГражданин мтКлиентВсеФНО**

Юридический адрес: 117105, Россия, г. Москва,
Муниципальный округ Нагатино-Садовники вн.тер.г.,
ул. Нагатинская, д. 1, этаж 1, помещ. 3
Адрес для корреспонденции: 117105, Россия, г.
Москва, Муниципальный округ Нагатино-Садовники
вн.тер.г., ул. Нагатинская, д. 1, этаж 1, помещ. 3
ОГРН 1207700449263
ИНН/КПП 9724029635/772401001
Банковские реквизиты:
Р/с № 40702810240000125030
в ПАО Сбербанк
К/с № 30101810400000000225
БИК 044525225
Тел.: +74951500115
Е-mail: kyv@1-ng.ru
Представитель по доверенности

_____/Р.В. Осауленко
М.П.

мтКлиентВсеПаспортДанныеБезФИО
СНИЛС: мтСНИЛС
адрес для корреспонденции: по месту регистрации
тел.: +мтКлиентВсеМобильныйТелефон
е-mail: мтАдресКлиентаПочта

мтКлиентВсеФИО_Подпись2

**ОПИСАНИЕ И ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.
ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.**

Основные характеристики Объекта указаны в соответствии с информацией, включенной в Проектную декларацию на момент заключения Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются после завершения строительства Объекта.

1. Описание и основные характеристики Объекта долевого строительства:

Условный номер Объекта долевого строительства:	Место для ввода текста.	
Строительный адрес Объекта долевого строительства:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, улица Медовая Долина, земельный участок 6	
Назначение:	Нежилое	
Секция (подъезд):		
Номер этажа:		
Общая площадь (проектная), рассчитанная без учета площади лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), кв. м.		
Площадь лоджий, балконов, веранд и террас (проектная), рассчитанная с учетом понижающих коэффициентов, кв. м.	-	
Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства:		
Проектная общая площадь Объекта долевого строительства:		
Количество помещений в Объекте долевого строительства:		
Площадь помещений в Объекте долевого строительства	Коридор	
	Санузел	

2. Описание и основные характеристики Объекта:

Вид:	Нежилое здание
Объект:	Торгово-развлекательный комплекс
Назначение:	Нежилое
Этажность:	1 подземный,
	Надземных: Секция 1 - 5 этажей, Секция 2 – 4 этажа
Общая площадь Объекта, кв. м.:	12217,51
Материал наружных стен:	Кладка из газобетонных блоков, утепленная минераловатными плитами с облицовкой металлическими кассетами
Материал поэтажных перекрытий:	Железобетонные монолитные
Класс энергоэффективности:	A
Сейсмостойкость:	6 баллов

3. **Расположение Объекта на территории Земельного участка:**
4. **Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта:**
5. **План (схема) Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства помещений (помещений вспомогательного пользования, лоджий, балконов):**
6. Участник ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства по окончании строительства Объекта определяются на основании Технического плана и могут не совпадать с проектными характеристиками Объекта долевого строительства, указанными в Договоре и настоящем Приложении.
7. Настоящее Приложение является неотъемлемой частью Договора, подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с законодательством Российской Федерации и направляется в орган регистрации прав в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.
8. Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник:

Представитель по доверенности
ООО Специализированный Застройщик
«АЛЬФА»

мтГражданин мтКлиентВсеФИО

_____/ **Р.В. Осауленко**
М.П.

_____/ **мтКлиентВсеФИО_Подпись2**

ОТДЕЛКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ:

1.Общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, внутренние отделочные работы мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп 1-го этажа, технические помещения, поэтажные лифтовые холлы и коридоры, внутренние лестницы, технические и инженерные помещения), наружные отделочные работы, электромонтажные работы, установка лифтов, слаботочные системы и системы автоматики, внутренние и наружные инженерные сети и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта, определяемом Застройщиком самостоятельно.

2.В Объекте долевого строительства выполняется следующая отделка и устанавливается оборудование:

2.1 Окна: Оконные блоки двухкамерные алюминиевые в составе витражей;

2.2 Двери внутренние: В зависимости от помещения: Дверной блок, остекленный на алюминиевом каркасе с замком, деревянный дверной блок с замком, дверной блок из алюминиевый профиля, доводчиком, замком

2.3 Двери наружные 1-ый этаж: Дверной блок в составе витража из алюминиевого профиля с доводчиком и ручкой «антипаника» (или без «антипаника» с замком)

2.4 Отопление: горизонтальная разводка внутри Объекта с установкой отопительных приборов;

1 - ый этаж. Распределительная гребенка – в границах помещения.

2-5 этажи – Распределительная гребенка – доступ с коридора (одна гребенка на нескольких помещений)

2.4 Водоснабжение и канализация: разводка водопровода и канализации выполняется до помещений с установкой приборов учета (ХВС и ГВС) и организацией точек подключения (оконечное устройство – шаровый кран для системы водоснабжения и заглушка для системы канализации) непосредственно внутри помещения; разводка внутри помещения выполняется силами собственника.

2.5 Электроснабжение и освещение: Разводка сетей электроснабжения и установка оконечных устройств: розетки, выключатели, светильники, внутри помещения выполняется силами собственника от распределительного электрического щита механизации, расположенного в помещении.

2.6 Система общедомовой вентиляции:

- 1-ый этаж - прокладка магистральных воздуховодов с заводом в помещение, без разводки внутри помещения, без установки оборудования, с выводом на кровлю транзитом через вышележащие этажи. Приточная вентиляция с механическим побуждением. (оборудование устанавливается Собственником в границах наружной решетки. Размещение согласовать с УК).

- 2-5 этажи - прокладка магистральных воздуховодов с заводом в помещение, без разводки внутри помещения. Приточная вентиляция с механическим побуждением (оборудование устанавливается Застройщиком).

2.7 Система кондиционирования:

- 1-ый этаж - прокладка магистральных фреоновых проводов с заводом в помещение, без разводки внутри помещения, без установки оборудования (наружный и внутренние блоки);

- 2-5 этажи - прокладка магистральных фреоновых проводов с заводом в помещение, без разводки внутри помещения, без установки внутренних блоков (наружный блок устанавливает Застройщик);

2.8 Дополнительное оборудование:

- распределительный электрический щит механизации. Выделенная электрическая мощность – 300 Вт/м2, Ресторан – 500 Вт/м2;

- пожарная сигнализация в 1 уровень;

- система пожаротушения (АУПТ) в 1 уровень

2.9 Отделка помещений предприятий непродовольственной торговли:

• **Полы:** отделка не предусмотрена, выполняется силами собственника.

• **Стены:** отделка не предусмотрена, выполняется силами собственника.

• **Потолки:** отделка не предусмотрена, выполняется силами собственника.

2.10 Места общего пользования

● Полы:

- Помещение входной зоны (вестибюль только 1-ый этаж): стяжка, керамогранит или керамическая плитка;
- Лифтовые холлы, коридоры: стяжка, керамогранит или керамическая плитка
- Лестничные клетки: стяжка, керамогранит или керамическая плитка;
- Санузлы: стяжка, гидроизоляция, керамогранит или керамическая плитка
- Технические помещения: с повышенным содержанием влажности (ПУИ) - стяжка, гидроизоляция, керамогранит или керамическая плитка; в сухих помещениях - стяжка, керамогранит или полиуретановый пол или керамическая плитка;

● Стены:

- Помещение входной зоны (вестибюль только 1-ый этаж): штукатурка, шпатлёвка, окраска
- Лифтовые холлы, коридоры: штукатурка, шпатлёвка, окраска
- Лестничные клетки: штукатурка, шпатлевка, окраска
- Санузлы: штукатурка, гидроизоляция, плитка
- Технические помещения: с повышенным содержанием влажности (ПУИ): штукатурка, гидроизоляция, плитка
- в сухих помещениях: штукатурка, шпатлёвка, окраска

● Потолок:

- Помещение входной зоны (вестибюль только 1-ый этаж): подвесной потолок
- Лифтовые холлы, коридоры: подвесной потолок
- Лестничные клетки: грунтовка, шпатлевка, окраска;
- Санузлы: из ГКЛ, либо подвесной потолок;
- Технические помещения: грунтовка, шпатлевка, покраска или подвесной потолок

3. В Объекте не выполняется и не устанавливается:

- сантехническое оборудование, полотенцесушитель;
- разводка телевизионной и интернет, сети телефонизации

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий, любые иные характеристики), включая окна, входную дверь, покрытия стен, потолка (далее – «Материалы»), осуществляется Застройщиком самостоятельно. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Гарантийный срок на отделочные работы, установленный в Договоре, не распространяется на отделочные и иные работы, выполненные Участником, а также материалы, приобретенные им самостоятельно и использованные при производстве указанных работ.

Застройщик:

Участник:

Представитель по доверенности
ООО Специализированный Застройщик
«АЛЬФА»

мтГражданин мтКлиентВсеФИО

_____/ **Р.В. Осауленко**
М.П.

мтКлиентВсеФИО_Подпись2