

**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**  
**№ мтДогНомерДокумента**

город Москва

мтДогДатаДокумента

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»**, адрес (место нахождения): 115035, РФ, г. Москва, ул. Садовническая, д.3, этаж 6, комната. 19А, ИНН 9705115857, КПП 770501001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 06.03.2018 за основным государственным регистрационным номером 1187746247347, в лице мтПродавецВЛицеКарточка, действующего на основании мтПродавецНаОсновании, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

мтДогСтороныВсеПаспДанныеТитул, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:**

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

«**Земельный участок**» – земельный участок площадью 14 198 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, кадастровый номер: 77:08:0015001:9431, имеющий адресный ориентир: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Покровское-Стрешнево, улица Аэроклубная, земельный участок 8А, арендуемый Застройщиком на основании договора №ВХД-РЕЗ-9431 субаренды федерального земельного участка от 17.11.2021 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 13.01.2022 г., № регистрации 77:08:0015001:9431-77/051/2022-4, на котором производится строительство Многоквартирного дома, в составе которого находится Объект долевого строительства.

Изменение адреса Земельного участка не требует внесения изменений в Договор и/или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

«**Застройщик**» – **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»**, осуществляющее на Земельном участке строительство Многоквартирного дома и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для создания Многоквартирного дома на основании:

- Инвестиционного контракта №2 от 02.03.2007г. на строительство многофункционального комплекса спортивной направленности с соответствующей инфраструктурой (№01-11/37 от 04.05.2007 г.);
- договора №ВХД-РЕЗ-9431 субаренды федерального земельного участка от 17.11.2021 г., зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости 13.01.2022 г., № регистрации 77:08:0015001:9431-77/051/2022-4;
- Разрешения на строительство № 77-08-020770-2023 от 03.04.2023г., выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;
- Проектной декларации с информацией о Застройщике и о проекте строительства, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС);
- Заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Законом №214-ФЗ, размещенном в ЕИСЖС.

«**Участник долевого строительства**» («**Участник**») – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства Многоквартирного дома, и у которого в будущем возникнет право

**Вариант 1 (один Участник) собственности;**

**Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности;**

**Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект долевого строительства: у**

**Участника** (ФИО) в размере [●] доли в праве, у Участника (ФИО) в размере [●] доли в праве

на Объект долевого строительства после завершения строительства Многоквартирного дома в порядке и на условиях, определенных настоящим Договором, а также Законом № 214-ФЗ.

«**Многоквартирный дом**» – Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, Блок 10-Ф, строительство которого осуществляется по строительному адресу: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Покровское-Стрешнево, улица Аэроклубная, земельный участок 8А, с

привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Описание основных характеристик Многоквартирного дома приведено в Приложении №2 к Договору.

Изменение строительного адреса Многоквартирного дома в период строительства и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор и/или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом.

**«Объект долевого строительства» / «Объект»** – машино-место, представляющее собой индивидуально-определенную часть Многоквартирного дома, ограниченное (обозначенное) разметкой и предназначенное исключительно для размещения легкового транспортного средства Участника долевого строительства, и подлежащее передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Границы Объекта определяются в соответствии с Проектной документацией на Многоквартирный дом, требованиями законодательства и условиями настоящего Договора.

Основные характеристики Объекта долевого строительства и его план, отражающий в графической форме расположение Объекта на этаже указаны в Приложении №1 к настоящему Договору.

**«Проектная документация»** – разработанная в установленном порядке проектная документация для строительства Многоквартирного дома, а также согласованные в установленном законом порядке изменения, которые могут быть внесены в данную проектную документацию.

**«Цена Договора»** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу в соответствии с условиями настоящего Договора.

**«Разрешение на строительство»** – документ, подтверждающий соответствие Проектной документации требованиям действующего законодательства и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома.

**«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, удостоверяющий завершение Застройщиком строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с Разрешением на строительство, а также удостоверяющий соответствие построенного Многоквартирного дома требованиям действующего законодательства и Проектной документации.

**«Орган регистрации прав»** – орган государственной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством РФ государственной регистрации.

**«Кадастровый инженер»** – лицо, уполномоченное в соответствии с действующим законодательством на выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимого имущества, привлеченное Застройщиком к выполнению кадастровых работ в отношении Многоквартирного дома.

**«Инструкция по эксплуатации»** – обязательная для соблюдения Участником долевого строительства инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации передается Застройщиком Участнику долевого строительства при передаче Объекта.

**«Уполномоченный банк»** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195), место нахождения 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских, являющийся эскроу-агентом Застройщика, в котором подлежит открытию эскроу счет, в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Закона №214-ФЗ.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц, в соответствии с Проектной документацией и на основании Разрешения на строительство, построить (создать) на Земельном участке Многоквартирный дом, включая Объект долевого строительства.

После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям действующего законодательства Российской Федерации. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке, установленном Договором, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с настоящим Договором в следующем порядке:

- Проектная площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с Проектной документацией. Проектная площадь Объекта долевого строительства применяется Сторонами исключительно для расчета Цены Договора и может не совпадать с фактической площадью Объекта долевого строительства;

- Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена по результатам кадастровых работ, выполненных в отношении Многоквартирного дома Кадастровым инженером (далее по тексту – «обмеры»). Фактическая площадь Объекта применяется Сторонами для уточнения Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и может не совпадать с Проектной площадью Объекта.

Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, номер Объекта долевого строительства может быть уточнен по результатам кадастровых работ, выполненных Кадастровым инженером.

1.3. Если иное не предусмотрено настоящим Договором и приложениями к нему, Застройщик обязан осуществить строительство Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта долевого строительства, в соответствии с Проектной документацией.

1.4. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома указывается в проектной декларации. Указанный срок может быть изменен в порядке, предусмотренном настоящим Договором и Законом № 214 – ФЗ.

1.5. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, далее - «Передаточный акт», подписываемому Сторонами после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора, указанных в пунктах 2.1, 2.5 настоящего Договора.

Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником долевого строительства с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона № 214-ФЗ.

**Вариант (совместная/долевая собственность)** Стороны согласовали, что передача Объекта одному из Участников долевого строительства в случае неявки другого Участника долевого строительства является надлежащим исполнением обязательства Застройщика по передаче Объекта.

1.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее **30.04.2026 г.** Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанный в пункте 1.6 настоящего Договора, может быть изменен в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику долевого строительства, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением.

1.8. Если иное не установлено действующим законодательством, не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления срока, указанного в пункте 1.6 настоящего Договора, в соответствии с положениями действующего законодательства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия.

1.8.1. Если иное не установлено действующим законодательством, сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

1.8.2. Сообщение направляется Застройщиком по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре, и/или в письменном уведомлении Участника, направленном Застройщику в установленном пунктом 3.1.6 Договора порядке. В случае нарушения Участником долевого строительства своего обязательства, указанного в пункте 3.1.6 настоящего Договора, сообщение, направленное по указанному в настоящем Договоре адресу, считается направленным надлежащим образом.

1.8.3. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 1.8 Договора, осуществить фактический осмотр Объекта долевого строительства и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет Цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.8.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в обозначенный в пункте 1.8.3 Договора срок или при отказе от его принятия, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

Кроме того, в случае возникновения обстоятельств, указанных в п.1.8.4 настоящего Договора Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства возмещения затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в

праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения срока, предназначенного для подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объект.

1.8.5. Под уклонением или отказом Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается следующее:

- Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный Договором;
- Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства.

1.8.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

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

В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока после передачи Объекта Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

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

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

В течение гарантийного срока Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с условиями, согласованными Сторонами в пункте 4.9 настоящего Договора.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если такие недостатки произойдут вследствие нормального износа такого Объекта или конструктивных элементов, изделий; вследствие нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения/несоблюдения предусмотренных Инструкцией по эксплуатации правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав конструктивных элементов, изделий.

1.10. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено правами третьих лиц, в споре, под запретом, в судебных разбирательствах не состоит. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

1.11. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства в рамках настоящего Договора является размещение Застройщиком денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона №214-ФЗ.

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

1.12. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

1.12.1. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения Земельного участка и строящегося на нем Многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры Многоквартирного дома.

1.12.2. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с Проектной документацией для строительства Многоквартирного дома, в том числе с предусмотренными Проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

1.12.3. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

1.12.4. Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств;

1.12.5. Участник долевого строительства обладает денежными средствами и имуществом, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, является стоимостью Объекта долевого строительства, и составляет **мтДогСуммаДоговора руб. мтДогСуммаДоговораПрописью** (именуемая по тексту – Цена Договора). Данная сумма НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 2.2 Договора. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом пп.2.5-2.7 Договора.

2.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – **мтПДЦенаМетра руб. мтПДЦенаМетраПрописью** рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

2.3. Оплата Цены Договора осуществляется на следующих условиях:

**Вариант (единовременный платеж за счет собственных средств):**

- **мтДогСуммаДоговора руб. мтДогСуммаДоговораПрописью** Участник долевого строительства уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав.

**Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека):**

- частично за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек и частично за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), находящимся по адресу: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Кредитор»/«Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником долевого строительства и Кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником у Кредитора, на счет эскроу в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав. Размер кредита и срок, на который предоставляется Кредит, а также порядок погашения кредита, уплаты процентов за пользование кредитом определяются условиями Кредитного договора.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Участник долевого строительства направляет Кредитору:

- настоящий Договор в форме электронного документа, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон или сканированную копию настоящего Договора, оформленного на бумажном носителе (скан-копия в электронном виде), подписанного Сторонами;

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, или сканированную копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве полученной на бумажном носителе (скан-копию в электронном виде), содержащей сведения о государственной регистрации Договора и о регистрации обременения: залога (ипотеки) прав требования Участника долевого строительства по Договору в силу закона в пользу Банка.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, права требования по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, регистрация которого осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем прав требования является Кредитор, залогодателем – Участник

долевого строительства. Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В соответствии со ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Кредитора.

**Вариант (единовременный платеж с помощью заёмных средств (ипотека) с использованием Аккредитива):**

- частично за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек и частично за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_), находящимся по адресу: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_ (именуемый далее «Кредитор»/«Банк») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, заключенного между Участником долевого строительства и Кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств на счет эскроу в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав. Размер кредита и срок, на который предоставляется кредит, а также порядок погашения кредита, уплаты процентов за пользование кредитом определяются условиями Кредитного договора

Собственные и кредитные денежные средства вносятся Участником на аккредитив, открываемый Участником у Кредитора в день подписания настоящего Договора на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом выступает: \_\_\_\_\_ (Кредитор);
- исполняющим банком выступает: \_\_\_\_\_ (Кредитор);
- аккредитив выставляется на сумму, равную Цене Договора, без НДС;
- вид Аккредитива - покрытый, безотзывный;
- условия оплаты - без акцепта;
- срок действия аккредитива – 90 (Девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива;
- расходы по аккредитиву несет Участник;
- в течение срока действия аккредитива Участник с письменного согласия Застройщика вправе изменить условия аккредитива;

- дополнительные условия - частичная оплата не предусмотрена;

Застройщик извещается Кредитором об открытии аккредитива путем направления на электронный адрес: [Akkreditiv@alia.moscow](mailto:Akkreditiv@alia.moscow) соответствующего письменного извещения не позднее даты открытия аккредитива;

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить Кредитору на электронный адрес: \_\_\_\_\_:

- настоящий Договор в форме электронного документа, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Сторон или сканированную копию настоящего Договора, оформленного на бумажном носителе (скан-копия в электронном виде), подписанного Сторонами;

- выписку из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве в электронной форме, удостоверенной в соответствии с требованиями действующего законодательства, или сканированную копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве полученной на бумажном носителе (скан-копию в электронном виде), содержащей сведения о государственной регистрации Договора и о регистрации обременения: залога (ипотеки) прав требования Участника долевого строительства по Договору в силу закона в пользу Банка.

Аккредитив исполняется на счет эскроу, открываемый Участником в соответствии с настоящим Договором в Уполномоченном банке.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, права требования по настоящему Договору считаются находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, регистрация которого осуществляется одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залогодержателем прав требования является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В соответствии со ст.77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект удостоверяются Закладной по правилам Главы III Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ.

Последующий залог прав требования Участника долевого строительства (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Кредитора.

**Вариант (собственные средства, рассрочка):**

Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●]года;

**Продолжение текста ДДУ после выбора ВАРИАНТА ОПЛАТЫ в пункте 2.3.:**

2.3.1. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона № 214 - ФЗ, при этом:

Депонент – Участник;

Уполномоченный банк (эскроу-агент) – ПАО Сбербанк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект, указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 2.1 Договора.

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

2.3.2. Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

2.3.3. Срок условного депонирования: по «30» июня 2026 года включительно. В случае увеличения фактического срока получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренного в проектной декларации, срок условного депонирования указанный в настоящем пункте продлевается на основании уведомления Застройщика, направляемого в Уполномоченный банк, с указанием сведений о факте внесения изменений в проектную декларацию в части предполагаемого срока получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и с указанием ссылки на опубликованную проектную декларацию в ЕИСЖС. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.3.4. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту оригинала или нотариально заверенной копии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, если иной порядок не будет предусмотрен договором между указанными Сторонами.

2.4. Участник долевого строительства не вправе осуществлять оплату Цены Договора до даты регистрации Договора. В случае нарушения положений настоящего пункта, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов (при наличии), связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок, не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с даты получения указанного требования Застройщика.

2.5. Стороны согласовали, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта долевого строительства и рассчитывается посредством умножения Фактической площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.2 Договора. Одновременно с этим, Стороны согласовали, что в соответствии с нормами Закона № 214-ФЗ размер допустимого изменения площади Объекта долевого строительства в процессе строительства Многоквартирного дома, в т.ч. при изменении Проектной документации, составляет не более пяти процентов. При уточнении Цены Договора Стороны подписывают Акт сверки взаиморасчетов, составленный по форме Приложения №3 (в случае наступления условий согласно п.2.6 Договора) или Приложения №4 (в случае наступления условий согласно п.2.7 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Многоквартирного дома. Взаиморасчеты в связи с увеличением Цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект, при этом если какое-либо из

обязательств по Договору не выполнено Участником долевого строительства либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику долевого строительства.

2.6. В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Фактическая площадь Объекта долевого строительства увеличится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику за счет оплаты Цены Договора, путем перечисления денежных средств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения №3 к настоящему Договору, либо с момента получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Многоквартирного дома, направляемого в адрес Участника долевого строительства (если Акт сверки взаиморасчетов не был подписан).

Сумма подлежащих доплате Участником долевого строительства денежных средств определяется, исходя из разницы между величиной Фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, и Проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определенную в настоящем Договоре.

2.7. В случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства Фактическая площадь Объекта долевого строительства уменьшится относительно Проектной площади Объекта долевого строительства, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства части Цены Договора, путем перечисления денежных средств на банковский счет, указанный Участником долевого строительства в соответствующем заявлении в адрес Застройщика, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления наиболее позднего из событий:

- подписание между Сторонами Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложение №4;
- перечисление Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу.

Сумма подлежащих возврату Участнику долевого строительства денежных средств определяется, исходя из разницы между величиной Фактической площади Объекта долевого строительства, установленной данными обмеров, и Проектной площадью Объекта долевого строительства, указанной в Договоре, путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства, определенную в настоящем Договоре.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Участник долевого строительства обязуется:**

3.1.1. Произвести оплату Цены Договора до ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию в порядке, в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

3.1.2. По получении от Застройщика соответствующего письменного сообщения, предусмотренного пунктом 1.8 настоящего Договора, прибыть или направить своего полномочного представителя для подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный Договором. Полномочия представителя должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью, содержащей полномочия по подписанию Передаточного акта Объекта долевого строительства, а также Акта сверки взаиморасчетов в рамках Договора.

3.1.3. Принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.4. Участник долевого строительства обязан проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства, возведением внутренних перегородок, переустройством коммуникаций только при условии получения предусмотренных законодательством согласий и разрешительных документов, а также при условии соблюдения Инструкции по эксплуатации.

3.1.5. В установленном законом порядке оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (расходы по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством), начиная со дня подписания Передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В случае уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства указанные в настоящем пункте Договора расходы подлежат оплате с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в одностороннем порядке.

3.1.6. Незамедлительно письменно информировать Застройщика о замене паспорта или иного документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, а также об изменении места жительства и/или адреса регистрации и контактных телефонов Участника долевого строительства.

3.1.7. Не позднее чем через 5 (Пять) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора Участник долевого строительства обязан осуществить все действия необходимые для подачи настоящего Договора на регистрацию в уполномоченный орган, для чего Участник долевого строительства обязан получить электронно-цифровую подпись и передать Застройщику для целей регистрации настоящего Договора исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно:

в случае если Участник долевого строительства состоит в браке – нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Участника долевого строительства на заключение настоящего Договора и обременением прав по Договору залогом или брачный договор, содержащий соответствующие положения;



в случае если Участник долевого строительства не состоит в браке - заверение о том, что Участник долевого строительства в браке не состоит (при его истребовании Органом регистрации прав);

нотариально удостоверенную доверенность на представителя на право подачи от имени Участника долевого строительства документов в Орган регистрации прав для регистрации настоящего Договора и залога прав Договору, если подписание Договора осуществляет представитель Участника долевого строительства;

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного настоящим пунктом, на 14 (четырнадцать) дней, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, а Застройщик, в свою очередь, вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта долевого участия третьим лицам

3.1.8. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации после подписания Сторонами передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства..

Застройщик в порядке, установленном законодательством, осуществляет подачу документов в орган регистрации прав для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. Государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности на Объект уплачивается Участником долевого строительства в установленном законом порядке. В случае оплаты государственной пошлины Застройщиком за государственную регистрацию права собственности на Объект, Застройщик вправе потребовать у Участника долевого строительства возмещения фактически понесенных Застройщиком затрат на оплату государственной пошлины. В этом случае Участник долевого строительства перечисляет Застройщику денежные средства в счет компенсации затрат Застройщика по уплате государственной пошлины в течение 10 (десяти) календарных дней с даты предъявления требования Застройщика о компенсации.

3.1.9. Уступать своё право требования по Договору другому лицу только после полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора. Уступка Участником долевого строительства прав требования по настоящему Договору допускается после государственной регистрации Договора до даты подписания Сторонами Передаточного акта Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан уведомить Нового Участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей о необходимости уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней после даты регистрации соответствующего договора уступки прав и обязанностей по настоящему Договору о состоявшейся уступке путем письменного обращения к Застройщику с приложением оригинала договора уступки и оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, содержащей сведения о государственной регистрации договора уступки, а также о последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, в том числе о том, что если Застройщик не будет уведомлен в письменной форме о состоявшейся уступке прав и обязанностей к Новому Участнику долевого строительства, последний несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

В случае неполной оплаты Цены Договора уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору не допускается без получения предварительного письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

3.1.10. Надлежащим образом исполнять иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства законодательством и настоящим Договором.

Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты Цены Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений по результатам обмеров), а также выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

3.1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе (но не ограничиваясь): изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества этажей корпуса/корпусов/частей Многоквартирного дома; изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома; изменения характеристик помещений мест общего пользования в Многоквартирном доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного дома; изменения площади нежилых помещений в Многоквартирном доме (этапах строительства Многоквартирного дома) и их функционального назначения; изменения в отношении общей площади помещений подземной автостоянки и количества машино-мест; изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ; изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые; изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы; изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного дома, этапов строительства Многоквартирного дома или отдельных корпусов, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Многоквартирного дома и не

ухудшающие качества Объекта долевого строительства; изменение отдельных элементов благоустройства придомовой территории Многоквартирного дома. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными.

3.1.12. Уплатить Застройщику, предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) при их наличии до подписания Передаточного акта.

3.1.13. **Вариант (общая совместная/долевая собственность)** Стороны согласовали, что в рамках исполнения настоящего Договора обязательства Участников, а также их ответственность являются солидарными.

### 3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц завершить строительство Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в том числе обязательств по уплате Цены Договора, передать Участнику долевого строительства по Передаточному акту Объект долевого строительства.

Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.2. Обеспечить завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

3.2.3. Обеспечить совершение всех действий, необходимых для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, предусмотренных действующим законодательством. Стороны договорились о том, что наличие Разрешения на ввод в эксплуатацию является достаточным доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства, подтверждающим готовность Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

3.2.4. Выполнить все предусмотренные действующим законодательством действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по подготовке документов, необходимых со стороны Участника долевого строительства для государственной регистрации настоящего Договора, представления им указанных документов в Орган регистрации прав (совместно с Застройщиком либо путем выдачи соответствующей доверенности).

3.2.5. Уведомить Участника долевого строительства о результатах обмеров Объекта долевого строительства Кадастровым инженером и о порядке осуществления взаиморасчетов (сообщение может быть направлено по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления).

3.2.6. В случае если завершение строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, не может быть осуществлено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и уведомление с предложением об изменении Договора. Изменение предусмотренного в пункте 1.6. настоящего Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

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

## 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

4.2. В случае нарушения по вине Застройщика срока передачи Объекта долевого строительства, установленного пунктом 1.6 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере и порядке, определенном Законом №214-ФЗ.

4.3. В случае нарушения установленных статьей 2 настоящего Договора сроков внесения денежных средств в счет оплаты Цены Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере и порядке, определенном Законом №214-ФЗ.

4.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п.2.5 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01% от Цены Договора за каждый день просрочки.

4.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 0,01% от окончательной Цены Договора за каждый день просрочки.

4.6. В случае несоблюдения Участником условий п.3.1.8 настоящего Договора, Участник долевого строительства по требованию Застройщика возмещает ему понесенные убытки, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

4.7. В случае нарушения Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации, приведшего к повреждению Объекта долевого строительства, Многоквартирного дома и/или имущества третьих лиц, Участник долевого строительства, не вправе предъявлять к Застройщику какие-либо претензии по качеству Объекта долевого строительства.

4.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей и/или нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства, установленных законодательством, и/или вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по содержанию Объекта долевого строительства, включая техническое обслуживание и ремонт, и/или виновных действий третьих лиц и/или вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными третьими лицами, а также в случаях несоблюдения Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации.

4.9. В случае выявления ненадлежащего качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок, который должен определяться с учетом уровня сложности работ по устранению недостатков и времени, необходимого для приобретения необходимых строительных материалов и/или оборудования.

4.10. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п.4.9. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;
- предъявляется Застройщику в письменном виде и в предусмотренный Договором гарантийный срок;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, но не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

## 5. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств.

5.2. Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы Органом регистрации прав.

5.3. Договор может быть расторгнут по инициативе любой из Сторон в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.4. По требованию любой из Сторон настоящий Договор может быть расторгнут судом в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и другими федеральными законами.

5.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, при наличии основания для отказа соответствующей Стороны от исполнения настоящего Договора, предусмотренного настоящим Договором, либо действующим законодательством, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

5.6. Стороны подтверждают, что изменение Проектной документации не влечет изменения настоящего Договора или его отдельных положений, и заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

5.7. Участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику с письменным заявлением о своем желании расторгнуть настоящий Договор. В этом случае, при условии согласия Застройщика на расторжение настоящего Договора, Застройщик и Участник долевого строительства подписывают соглашение о расторжении настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику штрафную неустойку в размере 20 % (Двадцать процентов) от фактически внесенных Участником долевого строительства средств по Договору, о чем Стороны указывают в соглашении о расторжении настоящего Договора. В случае получения Застройщиком письменного заявления Участника долевого строительства о расторжении Договора по соглашению Сторон в порядке, установленном настоящим пунктом Договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в расторжении настоящего Договора без объяснения причин и без каких-либо иных ограничений в принятии Застройщиком такого решения.

5.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами, 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, **Вариант (собственные средства)** подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии

с условиями договора счета эскроу **Вариант (кредитные средства (ипотека))** подлежат возврату Участнику долевого строительства на его текущий счет, открытый у Кредитора.

Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона № 214 - ФЗ.

## **6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно являлось следствием принятия органами государственной власти федеральных законов или нормативных правовых актов, делающих невозможным или существенно затрудняющим исполнение обязательств, а также следствием обстоятельств, связанных с природными стихийными факторами, забастовками, военными действиями, введением ограничительных мер или эмбарго или любых иных обстоятельств и/или событий, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении и прекращении.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. В случае урегулирования споров, разногласий, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора в претензионном порядке, рассмотрение претензий осуществляется Стороной получателем претензии в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента ее получения от другой Стороны. В указанном случае претензии направляются заказными письмами с уведомлением о вручении или вручаются под роспись представителям каждой из Сторон, если иной порядок не установлен действующим законодательством или настоящим Договором. Указанный в настоящем пункте порядок и сроки урегулирования претензий Сторон не относятся к порядку расторжения Договора по инициативе Застройщика в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. В указанном случае применяются правила, предусмотренные Законом №214-ФЗ.

7.2. Споры, в том числе включая, но не ограничиваясь случаи недостижения Сторонами согласия в порядке, определенном п. 7.1. Договора, разрешаются в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации Органом регистрации прав в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязательств, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки. Обязательства и/или расходы, связанные с оформлением, государственной регистрацией договора уступки прав требования третьему лицу по Договору, и иные действия, основанные на взаимоотношениях Участника долевого строительства с третьим лицом, возлагаются на Участника долевого строительства.

8.3. Любая информация (устная и письменная), предоставляемая Сторонами друг другу и связанная с предметом настоящего Договора, считается конфиденциальной. Стороны примут все возможные меры, необходимые и достаточные для охраны указанной информации. В частности, Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в настоящем Договоре, а также в иных документах, имеющих отношение к правоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного обоюдного согласия Сторон, за исключением случаев, предусмотренных нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

8.4. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается Участником долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами Застройщика, указанными в настоящем Договоре, либо вручается под роспись представителю Застройщика.

8.5. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора со стороны Застройщика направляется Участнику долевого строительства в письменной форме в виде заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в настоящем Договоре, либо вручаются под роспись Участнику долевого строительства, либо может быть направлено на адрес электронной почты Участника, указанный в реквизитах Сторон. Любой из обозначенных способов направления уведомления (извещения) будет считаться надлежащим уведомлением Участника долевого строительства.

8.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

8.7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.8. С момента вступления в силу настоящего Договора все предварительные переговоры по нему, переписка, предварительные договоры (соглашения) и протоколы о намерениях, другие подобного рода документы утрачивают силу (прекращают свое действие).

8.9. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения Проектной документации и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии согласования таких изменений с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

8.10. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка любого из следующих действий и сделок:

- уточнение границ и характеристик Земельного участка (включая проведение межевых, кадастровых и иных необходимых работ);
- оспаривание кадастровой стоимости Земельных участка;
- внесение изменений в сведения о кадастровой стоимости Земельного участка;
- внесение изменений в вид (виды) разрешенного использования Земельного участка;
- заключение дополнительных соглашений, связанных с внесением изменений и дополнений в договор №ВХД-РЕЗ-9431 субаренды федерального земельного участка от 17.11.2021 г.;
- раздел Земельного участка, выдел одного или нескольких земельных участков из Земельного участка;
- залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по договору №ВХД-РЕЗ-9431 субаренды федерального земельного участка от 17.11.2021 г. в пользу любых кредитных организаций и/или иных лиц;
- заключение и изменение договоров аренды земельного участка (участков), образованных в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка;
- залог права аренды (прав и обязанностей по договору) по договорам аренды земельных участков, образованных в результате раздела Земельного участка или выдела из Земельного участка в пользу любых кредитных организаций и/или иных лиц;

Согласие Участника долевого строительства, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является существенным условием Договора, при отсутствии которого он не был бы заключен Застройщиком, не может быть отозвано Участником долевого строительства иначе как на основании и путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору. Положения настоящего пункта являются письменным согласием в соответствии с п.4 ст. 11.2 ЗК РФ.

8.11. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года дает Застройщику согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства, содержащихся в настоящем Договоре, а также данных документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства, любым не запрещенным законом способом, включая осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника долевого строительства, в т.ч. сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных. Участник также дает согласие на передачу своих персональных данных третьим лицам в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации о товарах (работах, услугах), которые могут представлять для Участника долевого строительства потенциальный интерес, в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться Застройщиком.

Участник долевого строительства предоставляет согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями на 10 (десять) лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 38-ФЗ от 13 марта 2006 года «О рекламе» дает свое согласие на получение от Застройщика или от привлеченных им лиц рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной и радиотелефонной связи, в том числе посредством уведомлений.

8.12. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

8.13. Расходы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством, Стороны несут в соответствии с положениями п. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ.

8.14. Настоящий Договор составлен в форме электронного документа и подписывается электронной цифровой подписью с обеих сторон.

8.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора является следующее приложение:

Приложение №1 – Основные характеристики Объекта долевого строительства и его план;

Приложение №2 – Основные характеристики Многоквартирного дома.

- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).

### 9. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
<p><b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»</b>,  Место нахождения: 115035, РФ, г. Москва, ул. Садовническая, д.3, этаж 6, комната. 19А  ИНН: 9705115857  КПП: 770501001  ОГРН: 1187746247347  Банковские реквизиты:  р/с: 40702810600020001266  в: ПАО СБЕРБАНК (ГУ Банка России по ЦФО)  к/с: 30101810400000000225  БИК: 044525225</p>	<p>мтДогОснКлиентВсеПаспДанные.</p>
<p>мтДогПодписант_Должность   _____/мтДогПодписантПодпись/   м.п.</p>	<p>Участник долевого строительства   мтДогОснКлиентПодпись</p>

**Основные характеристики Объекта долевого строительства и его план**

Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

<b>Назначение:</b>	<i>Машино-место</i>
<b>Корпус</b>	мтАдресНомерКорпуса
<b>Секция:</b>	■
<b>Условный номер Объекта долевого строительства:</b>	мтОНУслНомер
<b>Этаж Многоквартирного дома:</b>	мтОНЭтаж
<b>Проектная площадь Объекта (кв.м.):</b>	мтОНПлощадьПроектОбщаяРасч

**План Объекта долевого строительства и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося  
Многоквартирного дома:**

миОНСсылкаПланировкаДок

Застройщик:  
мтДогПодписант\_Должность

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/мтДогПодписантПодпись/  
м.п.

мтДогОснКлиентПодпись

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

**1. Описание Многоквартирного дома:**

Многоквартирный дом	<input checked="" type="checkbox"/>
Корпус:	<input checked="" type="checkbox"/>
Вид:	<i>Многоквартирный дом</i>
Назначение:	<i>Жилое</i>
Количество этажей:	<i>1-2-9-11-18-19-22-28+чердак+Технический (наземный)+Технический(подземный)+1подземный</i>
Общая площадь (кв.м.):	<i>54797,8 м2</i>
Материал наружных стен:	<i>Тип 1 – монолитный ж/б, утеплитель, навесная фасадная система; Тип 2 – газобетонные блоки, утеплитель, навесная фасадная система.</i>
Материал поэтажных перекрытий:	<i>Монолитная ж/б плита</i>
Класс энергоэффективности:	<i>B</i>
Класс сейсмостойкости:	<i>5 баллов</i>

Застройщик:  
мтДогПодписант\_Должность

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/мтДогПодписантПодпись/  
м.п.

мтДогОснКлиентПодпись



**АКТ**  
**сверки взаиморасчетов**  
**(доплата денежных средств)**  
к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»**, адрес (место нахождения): 115035, РФ, г. Москва, ул. Садовническая, д.3, этаж 6, комната. 19А, ИНН 9705115857, КПП 770501001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 06.03.2018 за основным государственным регистрационным номером 1187746247347, в лице мтПродавецВЛицеКарточка, действующего на основании мтПродавецНаОсновании, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

мтДогСтороныВсеПаспДанныеТитул, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика Кадастровым инженером были проведены обмеры Многоквартирного дома [●] (корпус № [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Многоквартирный дом»).

Многоквартирному дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмеров Объекту долевого строительства – машино-месту с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмеров Объект имеет фактическую площадь - [●] кв.м. (далее – «Фактическая площадь Объекта»). В соответствии с п.1.2 Договора Фактическая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов в рамках дополнительного уточнения Цены Договора.

4. Разница между Проектной площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Фактической площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Фактической площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной Ценой Договора и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. Подписи Сторон:

Застройщик:  
мтДогПодписант\_Должность

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/мтДогПодписантПодпись/  
м.п.

мтДогОснКлиентПодпись

**АКТ**  
**сверки взаиморасчетов**  
**(возврат денежных средств)**  
к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»**, адрес (место нахождения): 115035, РФ, г. Москва, ул. Садовническая, д.3, этаж 6, комната. 19А, ИНН 9705115857, КПП 770501001, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 06.03.2018 за основным государственным регистрационным номером 1187746247347, в лице мтПродавецВЛицеКарточка, действующего на основании мтПродавецНаОсновании, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

мтДогСтороныВсеПаспДанныеТитул, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «**Акт**») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика Кадастровым инженером были проведены обмеры Многоквартирного дома [●] (корпус № [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «**Многоквартирный дом**»).

Многоквартирному дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмеров Объекту долевого строительства – машино-месту с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «**Объект**»).

3. По результатам обмеров Объект имеет фактическую площадь - [●] кв.м. (далее – «**Фактическая площадь Объекта**»). В соответствии с п.1.2 Договора Фактическая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов в рамках дополнительного уточнения Цены Договора.

4. Разница между Проектной площадью Объекта по Договору равной [●] кв.м и Фактической площадью Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Многоквартирного дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами Цены Договора производится посредством умножения Фактической площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.2.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной Ценой Договора и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента наступления наиболее позднего из событий:

- подписание между Сторонами настоящего Акта сверки взаиморасчетов;

- перечисление Уполномоченным банком Застройщику денежных средств со счетов эскроу,

и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств путем передачи в адрес Застройщика соответствующего заявления Участника (при использовании Кредитных средств, возврат денежных средств осуществляется также на основании заявления Участника на его текущий счет, открытый у Кредитора).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

11. Подписи Сторон:

Застройщик:  
мтДогПодписант\_Должность

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/мтДогПодписантПодпись/  
м.п.

мтДогОснКлиентПодпись