

Типовая форма (проект) договора участия в долевом строительстве
Указанный типовой договор не является публичной офертой. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным Участником может отличаться от указанного типового договора (в том числе по количеству приложений к договору) и дополняться соответствующими пунктами, например, в зависимости от количества или состава Участников; в случае предоставления Застройщиком Участнику рассрочки при уплате цены договора, приобретения Участником объекта за счет кредитных средств, предоставленных конкретным банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д.

**ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____**

г. Москва

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кэпитал Инвестментс групп» (ООО «СЗ «КИГ»), в лице _____, действующего на основании [Устава, Положения, Доверенности], именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

(Ф.И.О.),

именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ:

Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кэпитал Инвестментс групп» (ООО «СЗ «КИГ»), осуществляющее строительство (реконструкцию) комплекса и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ») для создания объекта капитального строительства.

Разрешение на строительство – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство (реконструкцию) Комплекса в соответствии с утвержденной проектной документацией: № 77-01-022518-2025, выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгостройнадзор) от «25» декабря 2025 года, со сроком действия до 25.06.2028 года;

Земельный участок - земельный участок, площадью 2 128 (две тысячи сто двадцать восемь) кв. м из состава земель населенных пунктов, кадастровый номер 77:01:0006026:4105, местоположение: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Таганский, улица Александра Солженицына, земельный участок 23Б, предоставленный в аренду Застройщику для целей проектирования и строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка от 19 июля 2024 г. № РФ-77-4-53-3-81-2024-5767-0, а также установленным видом разрешенного использования земельного участка, а именно: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1); среднеэтажная жилая застройка (2.5); обслуживание жилой застройки (2.7).

На Земельный участок зарегистрирована ипотека в пользу Уполномоченного банка (Эскроу-агента) по договору об ипотеке № № 0K4Y6Z001, от 26.02.2026, запись в ЕГРН внесена 16.03.2026 № 77:01:0006026:4105-77/055/2026-8.

Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства (реконструкции) комплекса на условиях настоящего Договора.

Комплекс – многоквартирный дом, который будет построен (реконструирован) на Земельном участке (проектные характеристики указаны в Приложении №1, ч.1 и проектной декларации) на основании Разрешения на строительство. **Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:** «Реконструкция жилого здания с подземной автостоянкой, расположенного по адресу: г. Москва. ул. Александра Солженицына 23Б (Кадастровый номер

77:01:0006026:4105)».

Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства: Москва, ул. Александра Солженицына, д. 23Б, в составе которого расположены объекты долевого строительства.

Изменение указанного адреса в процессе строительства (реконструкции) и/или присвоение почтового адреса по окончании строительства не требует внесения изменений в Договор или отдельного извещения Участника долевого строительства об этом. Информацию о новом адресе Стороны получают самостоятельно из соответствующих официальных документов.

Объект долевого строительства или Объект – жилое помещение (квартира), нежилое помещение для коммерческого использования, кладовая, машиноместо, входящие в состав Комплекса и подлежащие передаче Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

В случае если предметом настоящего Договора являются несколько Объектов, соответствующие термины понимаются в тексте Договора во множественном числе.

Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (реконструкции) Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Разрешение на ввод в эксплуатацию - документ, удостоверяющий выполнение строительства (реконструкции) Комплекса в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство и соответствие построенного (реконструированного) Комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Регистрирующий орган – федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

БТИ – орган (организация) или иное лицо, владеющее необходимыми допусками, которое в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляет кадастровую деятельность или функции по техническому учету и технической инвентаризации зданий, сооружений, помещений и иных объектов недвижимого имущества.

Общая (проектная) площадь объекта долевого строительства – общая площадь квартиры, нежилого помещения, кладовой, машиноместа в соответствии с проектной документацией и проектной декларацией.

Фактическая общая площадь объекта долевого строительства – общая площадь Объекта долевого строительства согласно данным инвентаризации Комплекса, проведенной кадастровым инженером по окончании его строительства (реконструкции).

Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Акционерное общество «Альфа-Банк» (ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971), лицензия № 1326 от 16 января 2015 года. Место нахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27, Адрес для корреспонденции: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27. Платежные реквизиты: БИК 044525593, к/с № 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО. Телефон: (495) 620-91-91, адрес электронной почты: mail@alfabank.ru

Счет – счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным Банком от Участника долевого строительства (Депонента), в целях их последующей передачи Застройщику в оплату Участником (Депонентом) объекта долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в строительстве.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (осуществить реконструкцию) Комплекса и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, нормативно - техническим требованиям, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные договором.

1.2. Перечень Объектов долевого строительства, передаваемых Участнику долевого строительства, и их характеристики указаны в Приложении №1 (ч.1-3) к настоящему Договору, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора.

По окончании строительства Комплекса, площадь и номера помещений будут определены в соответствии с экспликацией к поэтажному плану Комплекса.

Описание (характеристики, площадь) и расположение Объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимости – Комплекса (с указанием планируемой площади Объекта долевого строительства) устанавливается Сторонами в Приложении № 1 (ч.1-3) к настоящему Договору.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Общая (проектная) площадь Объекта на момент передачи Объекта Участнику может отличаться от Фактической общей площади Объекта в большую или в меньшую сторону.

Руководствуясь п.2 ч.1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон 214-ФЗ»), Стороны пришли к соглашению не признавать расхождение Общей фактической площади Объекта и Проектной общей площади Объекта (как в большую, так и в меньшую сторону) существенными изменениями Объекта, за исключением случаев, когда отклонение (изменение) Общей приведенной площади Объекта превышает 5 % (Пять процентов) от указанной в настоящем пункте Проектной общей площади Объекта.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, 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).

1.3. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса – **2 квартал 2028 года.**

1.4. Планируемый срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи – **1 квартал 2029 года, но не позднее 31.03.2029 года.** Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

1.5. Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, указанные в п.1.3 и п.1.4 настоящего Договора, могут быть изменены в случае издания соответствующего распорядительного правового акта Правительства РФ и/или г. Москвы. В указанном случае, в настоящий Договор вносятся соответствующие изменения, которые оформляются дополнительным соглашением Сторон.

1.6. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

1.7. Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Комплекса, размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной декларацией Застройщика и информацией о проекте строительства до подписания настоящего Договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора участия в долевом строительстве (депонируемая сумма) определяется как произведение цены 1 кв.м. площади и общей площади помещения, являющегося объектом долевого строительства, указанные в Приложении № 1 (ч.1) к настоящему договору, которое является его неотъемлемой частью.

Цена настоящего Договора подлежит уточнению Сторонами после ввода Комплекса в эксплуатацию и уточнения общей площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров БТИ.

В случае если фактическая общая площадь по результатам обмеров БТИ будет отличаться от общей площади, указанной в Приложении № 1 (ч.1) к настоящему Договору, в пределах 0,1-2,0 кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону, то Стороны настоящего договора доплаты или возврат денежных средств за указанное изменение в площади объекта не производят.

Взаиморасчеты при превышении отклонения в площади Объекта более чем на 2 кв.м. осуществляются следующим порядке:

2.1.1. в случае, если фактическая общая площадь объекта в соответствии с обмерами органов БТИ увеличится, более чем на 2 (два) квадратных метра относительно общей проектной площади, указанной в Приложении № 1 (ч.1) к настоящему Договору, то Участник долевого строительства обязуется произвести доплату Застройщику Цены договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика, но не позднее дня подписания Сторонами Передаточного акта;

2.1.2. в случае если фактическая общая площадь в соответствии с обмерами органов БТИ уменьшится, более чем на 2 (два) квадратных метра, относительно общей площади, указанной в Приложении № 1 (ч.1) к настоящему Договору, то Застройщик обязуется произвести возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченной им Цены договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования Участника долевого строительства.

2.1.3. Для целей проведения взаиморасчетов, указанных в пунктах 2.1.1 и 2.1.2., цена 1 (одного) квадратного метра определяется в соответствии с Приложением № 1 (ч.1) к настоящему договору.

Сумма подлежащих доплате или возврату денежных средств определяется как произведение цены 1 (одного) квадратного метра и возникшей разницы, между общей проектной и фактической общей площадями Объекта долевого строительства в квадратных метрах, превышающей 2,0 квадратных метра.

При передаче Объекта Участнику и подписании соответствующего Передаточного акта в соответствии с условиями Договора, Стороны обязуются подписать Акт об окончательных взаиморасчетах, в котором фиксируется уточненная в соответствии с настоящим пунктом Цена Объекта.

2.2. Участник долевого строительства уплачивает цену договора Застройщику в соответствии с графиком, предусмотренным в Приложении №2 к настоящему Договору, но в любом случае до ввода в эксплуатацию Комплекса, путем внесения платежей в безналичном порядке на счет-эскроу, открытый в уполномоченном банке.

2.3. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу до ввода в эксплуатацию Комплекса.

2.4. Денежные средства на счет эскроу вносятся в соответствии с графиком платежей после государственной регистрации настоящего договора на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Комплекса, указанного в проектной декларации.

2.5. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном настоящим договором или федеральным законом.

2.6. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Комплекса, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации, перечисляются эскроу-агентом Застройщику, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

2.7. Заклячая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают АО «Альфа-банк» (уполномоченный банк) заключить

Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и настоящим Договором на следующих условиях:

- объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику (Депоненту): в соответствии с Приложением № 1(ч.1-3) к настоящему Договору;
- депонируемая сумма, порядок ее формирования и срок внесения: в соответствии с Приложением № 1 (ч.1) и Приложением № 2 к настоящему Договору.
- срок условного депонирования до 31 декабря 2028 года;
- Депонент – участник долевого строительства;
- Бенефициар – Застройщик;
- реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу: _____ (в пользу Депонента), № 40702810501850007579 в АО "АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593 корр. счет № 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО (в пользу Бенефициара).
- эскроу-агент – Акционерное общество «Альфа-Банк», лицензия № 1326 от 16 января 2015 года (ОГРН 1027700067328, ИНН 7728168971), Место нахождения: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27, Адрес для корреспонденции: Россия, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27. Платежные реквизиты: БИК 044525593, к/с № 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО.
- Телефон: (495) 620-91-91, адрес электронной почты: mail@alfabank.ru.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. Принять участие в долевом строительстве Комплекса путем уплаты денежных средств (Цены настоящего Договора) в объеме и на условиях, предусмотренных статьями 2 настоящего Договора.

3.1.2. При получении от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства (реконструкции) Комплекса в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, приступить к приемке Объекта долевого строительства приступить к приемке в течение 7 рабочих дней и завершить её в течение 20 рабочих дней с даты получения сообщения о завершении строительства Комплекса и готовности Объекта к передаче.

Объект считается переданным Участнику в дату подписания сторонами передаточного акта или в дату составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, а Участник с этой даты несёт риск случайной гибели или случайного повреждения и бремя содержания Объекта, в том числе, оплачивает коммунальные и иные услуги по содержанию Объекта и общего имущества.

Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт, если в течение срока для приемки Участник:

- не явился на приемку, или
- не направил своего представителя, или
- если лицо, которое явилось на приемку от имени Участника, не имеет нотариально удостоверенных полномочий от Участника, или
- Участник или его представитель явился на приемку, но отказался от подписания передаточного акта без оснований.

Нарушение Участником срока принятия Объекта влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта и убытки со дня окончания срока для приемки.

Наличие Несущественных недостатков, отклонение Фактической площади от Проектной площади, несущественное изменение проектной документации и планировки/конфигурации Объекта не являются основанием для отказа от договора и для отказа от подписания Передаточного акта. Указанные случаи не могут быть признаны существенными нарушениями требований к качеству Объекта (пп. 3 ч. 1 ст. 9 Закона).

3.1.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в Объекте долевого строительства работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутренних перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.п.), не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и в Комплексе работы, которые затрагивают фасад и его элементы (в том числе замену остекления лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид конструкций фасада здания) без письменного разрешения Застройщика.

3.1.4. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта (в том числе в одностороннем порядке), заключить с организацией, уполномоченной осуществлять функции управления Комплексом, договор о техническом обслуживании и эксплуатации Объекта долевого строительства; своевременно и в полном объеме оплачивать расходы по содержанию Объекта долевого строительства (коммунальные услуги, техническое обслуживание, страхование, охрана и т.п.), с даты подписания Акта приема-передачи (в т.ч. одностороннего акта) Объекта долевого строительства. Указанные выше платежи уплачиваются Участником долевого строительства исходя из фактических затрат организации, уполномоченной осуществлять функции управления Комплексом.

3.1.5. Согласовывать с Застройщиком заключение договора об уступке прав и/или переводе долга (согласно статье 5 настоящего Договора).

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

3.1.7. Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

3.2. Застройщик обязуется:

3.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (реконструировать) Комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса, при условии оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, нормативно-техническим требованиям, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов.

3.2.2. Обеспечить строительство (реконструкцию) Комплекса в соответствии с условиями настоящего Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией.

3.2.3. Осуществлять организацию контроля и технического надзора за строительством (реконструкцией) Комплекса в соответствии с проектной документацией и требованиями нормативно-правовых актов.

3.2.5. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса.

3.2.6. В случае если строительство (реконструкция) Комплекса не может быть завершено 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 предложение об изменении Договора (сообщение может быть передано по почте с уведомлением о вручении, либо иным способом, позволяющим зафиксировать дату его отправления). Изменение предусмотренного в п. 1.4 Договора срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

3.2.7. После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме, в порядке установленном ч.6 ст. 16 Закона № 214-ФЗ и предоставить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации прав участника на объект долевого строительства, в порядке, установленном ст. 48 Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств 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 1.4 настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за

каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

Ответственность Застройщика перед Участником ограничена следующим:

- Застройщик возмещает только прямой ущерб, причиненный виновными действиями Застройщика,
- размер ответственности Застройщика ограничен 10% от цены Объекта, которую фактически Застройщик получил от Участника.

4.3. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения денежных средств в счет оплаты Цены настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно было быть исполнено.

5. УСТУПКА ПРАВ И ПЕРЕВОД ДОЛГА

5.1. Участник долевого строительства вправе уступать другим лицам свои права и обязанности по настоящему Договору только после уплаты им Цены настоящего Договора, пеней, штрафов или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

5.2. Уступка Участником долевого строительства прав и перевод долга по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.3. Уступка прав и перевод долга по настоящему Договору подлежат государственной регистрации.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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

6.3. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки устанавливается 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности 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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Основанием отказа в одностороннем порядке Участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве, денежные средства в счет уплаты цены которого внесены на счет эскроу, является:

- 1) неисполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнение Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 3.2.1. настоящего договора;
- 3) существенное нарушение требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении Застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 5) признание Застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- 6) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - Застройщика;
- 7) иные установленные федеральным законом или договором случаи.

7.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) Комплекса, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации Комплекса, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства;
- 3) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных п. 2.5 настоящего договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим договором или законом, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.5. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.6. Договор счета эскроу для расчетов по настоящему договору прекращается по следующим основаниям:

- 1) по истечении срока действия договора эскроу;
- 2) при расторжении договора участия в долевом строительстве;
- 3) при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

7.7. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным п. 7.6 настоящего договора, 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 долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого

строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, запретительные акты государственных органов и т. п.) на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

8.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (Десяти) календарных дней с момента наступления вышеуказанных обстоятельств, уведомить в письменной форме (любыми другими средствами связи) другую Сторону об их наступлении. Отсутствие данного уведомления или несвоевременное уведомление может лишить обязанную Сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства, как на основания освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением, изменением, расторжением или признанием недействительным настоящего Договора, разрешаются в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта, одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

10.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания Сторонами передаточного акта, одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

10.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Комплексе, 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.

10.4. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав по настоящему Договору (в т.ч. - с переводом долга) третьему лицу, условия такой уступки должны обеспечивать освобождение Застройщика от любых расходов и/или обязанностей, связанных с выполнением действий, необходимых для государственной регистрации такой уступки (перевода долга), а также любых последующих соглашений между третьим лицом и Застройщиком.

10.5. 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.

10.6. Любое уведомление (извещение) в рамках настоящего Договора совершается в письменной форме в виде заказного письма с уведомлением о вручении в соответствии с реквизитами, указанными в статье 11 настоящего Договора, либо вручается под роспись представителю каждой из Сторон. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Стороне, которой оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от нее, не было ей вручено или Сторона не ознакомилась с ним

10.7. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения соответствующего уведомления, считаются надлежащим исполнением.

10.8. В случае издания Правительством Российской Федерации правил, обязательных для Сторон при его исполнении, иных, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора, действие указанных правил распространяется на права и обязанности по настоящему Договору, возникающие после их вступления в силу, если Правительством Российской Федерации не будет установлено иное.

10.9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и нормативными актами города Москвы.

10.10 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).

10.11. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие в рамках законодательно установленных процедур производить по усмотрению Застройщика внесение изменений в проектную документацию Комплекса и/или Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь в: Схему планировочной организации земельного участка, Проект планировки территории, а также любой из разделов проектной и/или рабочей стадии проектирования, как в части конструктивных элементов и материалов, из которых выполняются строительные работы так и в части оформления фасада и цветового решения) при условии если указанные изменения не повлекут за собой Существенное изменение проектной документации Комплекса и/или Объекта долевого строительства. В случае, если в результате внесённых изменений произойдёт корректировка соответственно, Общей площади Объекта долевого строительства, Проектной площади Объекта долевого строительства, Фактической площади Объекта долевого строительства, Расчётной площади Объекта долевого строительства, вышеназванные изменения не повлекут за собой необходимости внесения изменений в настоящий Договор в виде отдельных приложений, дополнительных соглашений и других дополнений к Договору и считаются принятыми и одобренными Участником долевого строительства.

10.11.1. Участник согласен на передачу в залог, в т.ч. последующий, Земельного участка и строящегося на Земельном участке Комплекса и (или) иного объекта недвижимости в качестве обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство Комплекса, в том числе на залог в пользу уполномоченного банка, который осуществляет прием денежных средств от Участника на счета эскроу.

10.12. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для Участника долевого строительства, Застройщика и Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

10.13. Настоящий Договор может быть подписан 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.

10.14. Все Приложения, указанные в тексте настоящего Договора, являются его неотъемлемой частью, а именно: *Приложение № 1 (ч.1-3) - Описание и расположение Объекта долевого строительства. Приложение № 2 – График платежей по Договору.*

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кэпитал Инвестментс групп» (ООО «СЗ «КИГ»)

Юридический адрес: 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1.

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1, этаж/пом.:

Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ИНН 1659106931 КПП 771401001, ОГРН 1101690065729

р/с 40702810501850007579 в АО "АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593 корр. счет № 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО

_____/_____/_____
МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,
Дата рождения _____ место рождения _____
Паспорт серия _____ № _____, выдан _____
_____ дата выдачи «__» _____ 20__ года
Адрес регистрации: _____

Телефон _____
Email: _____

_____/_____/_____

Приложение №1(ч.1)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 2022 года

Описание и расположение Объекта долевого строительства

Назначение Комплекса: Многоквартирный дом

Общая площадь Комплекса (кв.м.): 5673,5

Количество этажей Комплекса: 4 наземных +3 подземных

Материал наружных стен и каркаса Комплекса: монолитный железобетонный каркас, наружные стены здания: монолитные железобетонные.

Межквартирные стены и межкомнатные перегородки в квартирах запроектированы из газобетонных блоков.

Материал перекрытий: Монолитные железобетонные.

Класс энергетической эффективности Комплекса: А

1.

Условный номер	Назначение объекта	Этаж расположения	Подъезд	Количество комнат	Общая площадь, кв.м.	Жилая площадь, кв.м.	Цена Объекта долевого строительства, руб.
	Квартира (жилое)						

2. Стоимость 1 (одного) квадратного метра площади - _____ (_____) рублей 00 копеек

3. Цена Объекта долевого строительства, рассчитана в соответствии с условиями п.2.1. Договора.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кэпитал Инвестментс групп» (ООО «СЗ «КИГ»)

Юридический адрес: 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1.

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1, этаж/пом.:

Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ИНН 1659106931 КПП 771401001, ОГРН 1101690065729

р/с 40702810501850007579 в АО "АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593 корр. счет № 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО

_____/_____/_____

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____/_____/_____

Приложение №1 (ч.2)
к Договору участия в долевом строительстве №
от 202 года

Графическая часть
Комплекса, - й этаж

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кэпитал Инвестментс групп» (ООО «СЗ «КИГ»)

Юридический адрес: 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1.

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1, этаж/пом.:

Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ИНН 1659106931 КПП 771401001, ОГРН 1101690065729

р/с 40702810501850007579 в АО "АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593 корр. счет № 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО

_____/_____/_____

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____/_____/_____

Приложение № 1 (ч.3)
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 202__ года

Описание работ, выполняемых в Объекте долевого строительства

Сторонами согласовано, что в Объекте долевого строительства выполняются следующие виды работ: общестроительные работы в соответствии с проектом и в объеме необходимом для получения разрешения на ввод в эксплуатацию Комплекса: установка радиаторов отопления; стояков холодного и горячего водоснабжения с запорной арматурой без внутренней разводки, стояк канализации без внутренней разводки, ввод электроснабжения без внутренней разводки.

Внутренние отделочные работы, в т.ч. штукатурка стен, стяжка пола, развод коммуникаций, монтаж межкомнатных и не несущих перегородок не производятся.

Отделка мест общего пользования (вестибюли, лифтовые холлы, тамбуры, коридоры входных групп 1 этажа, помещения охраны, 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 (водопровод, канализация, телефонизация, теплосеть, горячее водоснабжение, электроснабжение, вентиляция) и работы по благоустройству – выполняются в объеме проекта.

Участник уведомлен о том, что Объект долевого строительства будет передан ему в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта до полной готовности, в том числе: установки межкомнатных перегородок, внутренней разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, штукатурки стен, стяжки полов, чистовой отделки Помещения и монтаж оконечного инженерного оборудования, отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов».

Настоящее Приложение является неотъемлемой частью указанного выше Договора и составлено в 3 (Трех) экземплярах.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кэпитал Инвестментс групп» (ООО «СЗ «КИГ»)

Юридический адрес: 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1.

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1, этаж/пом.:

Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ИНН 1659106931 КПП 771401001, ОГРН 1101690065729

р/с 40702810501850007579 в АО «АЛЬФА-БАНК» (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК

044525593 корр. счет № 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО

_____/_____/_____

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____/_____/_____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 202__ года

График платежей по Договору участия в долевом строительстве

№ п/п	Сумма платежа	Срок платежа
1		
2		
3		
4		

Итого		
-------	--	--

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кэпитал Инвестментс групп» (ООО «СЗ «КИГ»)

Юридический адрес: 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1.

Адрес для корреспонденции (почтовый адрес): 123308, г. Москва, улица Зорге, дом 1, пом. 1/1, этаж/пом.:

Цокольный / 29, Телефон 8 800 70 70 996, e-mail: info@amcapital.ru

ИНН 1659106931 КПП 771401001, ОГРН 1101690065729

р/с 40702810501850007579 в АО "АЛЬФА-БАНК" (ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593 корр. счет № 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО

_____/_____/_____

МП

Участник долевого строительства:

Ф.И.О. _____,

Дата рождения _____ место рождения _____

Паспорт серия _____ № _____, выдан _____

_____ дата выдачи «__» ____ 20__ года

Адрес регистрации: _____

Телефон _____

Email: _____

_____/_____/_____